

aktiv.

Syv Søstres gate 7E, 8800 SANDNESSJØEN

**4-roms leilighet midt i sentrum
med heis, utsikt og parkering.**



Eiendomsmeglerfullmektig

Stina Hermansen

Mobil 916 05 346

E-post stina.hermansen@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Sandnessjøen

Torolv Kveldulvsøns gate 25, 8801
Sandnessjøen. TLF. 75 14 30 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 800 000,-
Omkostn.:	Kr 85 160,-
Total ink omk.:	Kr 3 885 160,-
Felleskostn.:	Kr 2 200,-
Selger:	Julie-Anne Olvik Bjørn Olvik
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	1994
BRA-i/BRA Total	97/102 kvm
Tomtstr.:	1160.1 kvm
Soverom:	3
Antall rom:	4
Gnr./bnr.	Gnr. 38, bnr. 22
Snr.	11
Oppdragsnr.:	1808260054

- Sjelden mulighet midt i sentrum. - Kort vei til byens fasiliteter.

Velkommen til denne romslige leiligheten i Syv Søstres gate 7E.

Leiligheten ligger i et attraktivt område med kort avstand til sentrum, skoler og idrettsanlegg. Området byr på gode solforhold og enkel tilgang til offentlig transport, samt nærhet til butikker og servicetilbud.

Leiligheten, bygget i 1994, har et bruksareal på 102 m² og ligger i 2. etasje. Den inneholder gang, stue/kjøkken, bad, to soverom og to boder.

Verandaen på ca. 8,5 m² har tett rekkverk og gir en fin uteplass. Parkering er tilgjengelig i felles parkeringshus. Det følger også med en bod i underetasjen.

Dette er en bolig med normal standard og vedlikehold, perfekt for deg som ønsker en sentral beliggenhet.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	26
Egenerklæring	55
Budskjema	135

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 97 kvm

BRA - e: 5 kvm

BRA totalt: 102 kvm

TBA: 9 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod

2. etasje

BRA-i: 97 kvm Gang, bad, stue/kjøkken, bod og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 kvm Terrasse- og balkongareal

Det bemerkes av rombenevnelsen er basert på rommets bruk ved befaring, og gjenspeiler ikke hva som er godkjent iht. tegninger. Punktet må leses i sammenheng med "Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse".

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1160.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt. Tomten er felles for sameiet.

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sjøbergs gate, tett på sentrum av Sandnessjøen. Her er alle av byens fasiliteter i nær tilknytning til leilighetene.

Det er ca. 1 km til Bjarnetjønna skole og ca. 1,6 km til ungdomsskole, videregående skole samt idrettsanlegg.

Adkomst

Se vedlagte kart.

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Område er hovedsaklig bebygget med flermannsboliger og forretningsbygg.

Bygningssakkyndig

Verdi Eiendomstakst AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bebyggelsen er en flermannsbolig fra 1994 med etasjeskillere av betongdekke.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, malt ytterdør og balkongdør i tre.

Malt liggende kledning med tett rekkverk på balkong.

Verditakst

Kr 2 650 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har tegnet eierskifteforsikring i Fremtind.

Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

Vanninntrengning ved balkongdør. Forsikrings sak som ble utbedret i 2024.

Firmanavn: Recovery, 2024

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Skiftet termostat til gulvvarme oppholdsrom.

Firmanavn: Sinus AS, 2023

Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Selger kjenner ikke til om det er feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger.

Standard

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med laminerte skrog og profilerte fronter, samt laminerte

benkeplater. Det er fliser på veggen mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er

utstyrt med oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri, og det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad:

Baderom fra før 1997 med belegg på gulv, tapet på vegger og himlingsplater i taket. Gulvet er tilnærmet flatt, med lokalt fall rundt sluken, og har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med en baderomsinnredning med nedfelt servant og ett-greps blandebatteri, gulvmontert toalett og dusjkabinett. Det er opplegg for vaskemaskin. Baderommet har naturlig ventilering. Hulltaking er foretatt i tilstøtende bod uten å påvise unormale forhold.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Malte plater og tapet.

Himling: Himlingsplater.

Gulv og himling ble pusset opp i 2024, samt satt inn nye innvendige dører.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber.

- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.

- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.

- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1995.

- Elektrisk anlegg: El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Anlegget har et overbelastningsvern på 50 amp. 3-pol, én fordelerkurs på 20 amp, to på 15 amp og tre på 10 amp. Det er elektriske varmekabler i gulvet på badet. Det foreligger en el-tilsynsrapport fra 2015.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Vinduer

Avvik: Vinduer er noe utvendig værslitt.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Døren til det ene soverommet subber mot karmen.

- Kjøkken - 2. etasje > Stue/kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: Sokkellist er ikke tilfredsstillende festet.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Dører

Avvik: Balkongdøren er værslitt og lar seg ikke lukke ordentlig.

- Våtrom - 2. etasje > Bad - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er registrert irr og lekkasje fra tilkoblingen til varmtvannstanken.

For nærmere informasjon om hva som påhviler seksjonseier og sameiets vedlikeholdsplikt ligger i vedtektene. Vedtektene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Selger opplyser at avsuget på badet er koblet sammen med kjøkkenventilatoren, slik at luften dras ut når denne slås på.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse. Det utarbeides liste over innbo som følger med leiligheten - denne vil foreligge til visningsdagen.

TV/Internett/Bredbånd

Signal Bredbånd (Altibox)

Parkering

Bilen parkeres i felles parkeringshus og ved sameiet.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 87906725

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen benytter elektriske varmekabler i gulvet på badet som oppvarmingssystem.

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 2 800 000

Omkostninger kjøper

2 800 000 (Prisantydning)

Omkostninger

83 770 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

85 160 (Omkostninger totalt)

97 060 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 860 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for

boligeiere)

3 436 160 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 448 060 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 450 860 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Kommunale avgifter

Kr 10 893 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene fordeler seg slik:

Vannavgift pr år kr. 4 279,20

Avløpsavgift pr år kr. 6 940,66

Eiendomsskatt pr år kr. 3 654,-

I tillegg betales avgift for renovasjon, kr. 7 740,- pr år, fordelt på 6 terminer.

Avgiften gjelder for standard dunkstørrelse, og inkluderer også fastgebyret til Alstahaug kommune.

Beløpene kan variere ut i fra forbruk og avtale.

Formuesverdi primærbolig

Kr 811 544 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 246 174 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for primærbolig fra skatteåret 2026. Den nye beregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere. Modellen gir vesentlig høyere formuesverdier for boliger over 10 millioner kroner, noe som kan medføre betydelig skatteøkning. Det tas forbehold om at formuesverdien kan endres ved endelig fastsettelse.

Regel for primærbolig:

25 % av markedsverdi opptil 10 millioner 70 % av overskytende beløp.

Regel for sekundærbolig:

100% av markedsverdi.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

523/8742

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader dekker felles lyspunkter, dekoder og tilkobling til Signal Bredbånd (Altibox), vedlikehold, styrehonorar, innkjøp felles, andre løpende kostnader og sparing til fremtidig vedlikehold.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 200

I tillegg til fellesutgifter kommer leilighetens andel felles forsikring på bygg, kr. 5 683,12 pr år. Denne kreves inn hvert år i juli/august mnd.

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Berget

Om sameiet

Sameiet Berget

Vedtatte saker:

- Årsrapport/Årsberetning ble godkjent.
- Regnskap ble godkjent.
- Årsmøtet godkjenner at det bestilles skifte av boddører på sameiets regning.

Pågående saker:

- Skifte av dører i bodene under trappehus. Sameiet Berget kostet nye dører på bodene ned mot Sjøbergs Gate tidligere. Nå er dørene på de andre bodene klar for utskifting.
- Det mangler kandidater til vervet som styreleder og ett styremedlem.

Regnskap/budsjett

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Sameiets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (108 600,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (242 364,24,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Årsmøtet godkjenner at det bestilles skifte av boddører på sameiets regning

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning, dette omsøkes særskilt. Godkjenning er avhengig av at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen

Beboernes forpliktelser og dugnader

Enhver seksjonseier har plikt til å vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 38, bruksnummer 22, seksjonsnummer 11 i Alstahaug kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen til borettslaget er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

Heftelser i eiendomsrett:

19.12.1898 - Dokumentnr: 1898/900061-1/71 - Utskifting

Overført fra: Knr:1820 Gnr:38 Bnr:22

Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.1956 - Dokumentnr: 1956/1523-1/71 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:1820 Gnr:38 Bnr:70

inntil gate er opparbeidet

Overført fra: Knr:1820 Gnr:38 Bnr:22

Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1996 - Dokumentnr: 1996/5870-2/71 - Pantsettelseserklæring

Beløp: NOK 20 000

Panthaver: SAMEIET

Løpenr: 2097383

12.12.1996 - Dokumentnr: 1996/5870-3/71 - Prioritetsbestemmelse

Pantheretten skal være prioritert etter 90 % av

første tinglyste overdragelsessum vedr. seksjonen

29.09.2023 - Dokumentnr: 2023/1067044-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 2 500 000

Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS

ORG.NR: 988 738 387

Panthaver: SPAREBANK 1 HELGELAND

ORG.NR: 937 904 029

Elektronisk innsendt

Ferdigattest/brukstillatelse

Ved henvendelse til Alstahaug kommune, har vi fått beskjed om at det ikke finnes ferdigattest og tegninger over bygget. Imidlertid har vi fått oversendt fra takstmann innhentede dokumenter fra tidligere salg - 2023 -, og der ble det oversendt både ferdigattest og tegninger - journalnr. 94/00235, utstedt 03.11.2006- fra kommunen. Disse dokumentene er videresendt fra oss til kommunen. Ved spørsmål om disse gjelder for eiendommen, har vi fått til svar at det antar de. Gitt at antagelsen til kommunen er å anse som en bekreftelse, legges ferdigattes og tegninger til grunn for vurdering.

Tegningene som er innlevert oss fra tidligere oppdrag, er merket med annen adresse. Ved ferdig bygg ble inngangspartiet fra Syv Søstres gate, og dermed ble adressen endret. Tegningen viser 2.etasje hvor denne leiligheten ligger. Ved befaring er det konstatert at planløsningen er i hovedsak lik, med unntak av ett soverom som er oppdelt og omgjort til to soverom. Tegningen følger vedlagt salgsoppgaven. Endringen er ikke byggemeldt, og det foreligger ikke tillatelse fra kommunen. Det tas spesifikt forbehold om at kjøper overtar ansvar og risiko for forholdet. Ytterste konsekvens kan være krav om tilbakeføring til opprinnelig stand

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Bolig/Forretning/Kontor

Eiendommen omfattes av to reguleringsplaner. Den følger 'Sjøbergsgate og del av Syv Søstres gate' (plan-ID 504267), som regulerer hoveddelen av eiendommen til

kombinert formål for bolig, forretning og kontor. I tillegg berøres eiendommen av 'Detaljregulering for Skansen kjøpesenter - fase 2' (plan-ID 20120034), som regulerer mindre delarealer til blant annet fortau, parkering og kjøreveg.. 01.04.2003 og 29.05.2013

Følger Kommuneplanens arealdel med kystzone 2016-2022, ikrafttredelse 14.12.2016. Et delareal på 1160 kvm er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H910 i kommuneplanen, som innebærer at eksisterende reguleringsplaner fortsatt skal gjelde. Eiendommen ligger også innenfor hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø. I tillegg gjelder en sikringsone for frisikt (140) i henhold til reguleringsplan.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 10 000 ,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 2 000,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 24 480 + utlegg for takst. Utleggene omfatter tgl.gebyr, takst, foto, kommunale opplysninger, opplysninger fra forretningsfører. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25 000,- utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Lisa Helgesen
Eiendomsmegler MNEF
lisa.helgesen@aktiv.no
Tlf: 906 54 452

Ansvarlig megler bistås av

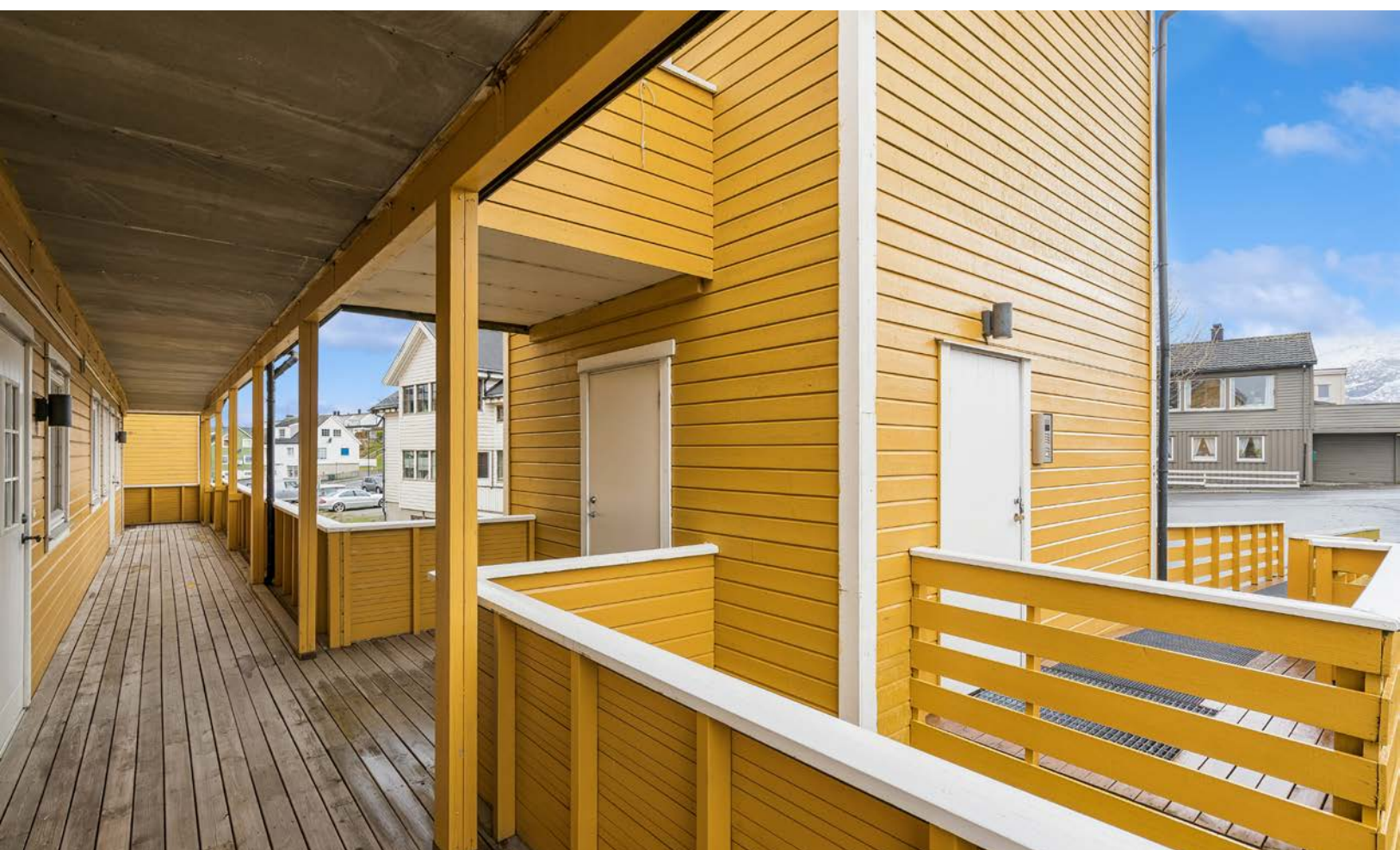
Stina Hermansen
Eiendomsmeglerfullmektig
stina.hermansen@aktiv.no
Tlf: 916 05 346

Oppdragstaker

REDE Eiendomsmegling Sandnessjøen, organisasjonsnummer 979158580
Torolv Kveldulvsøns gate 25,

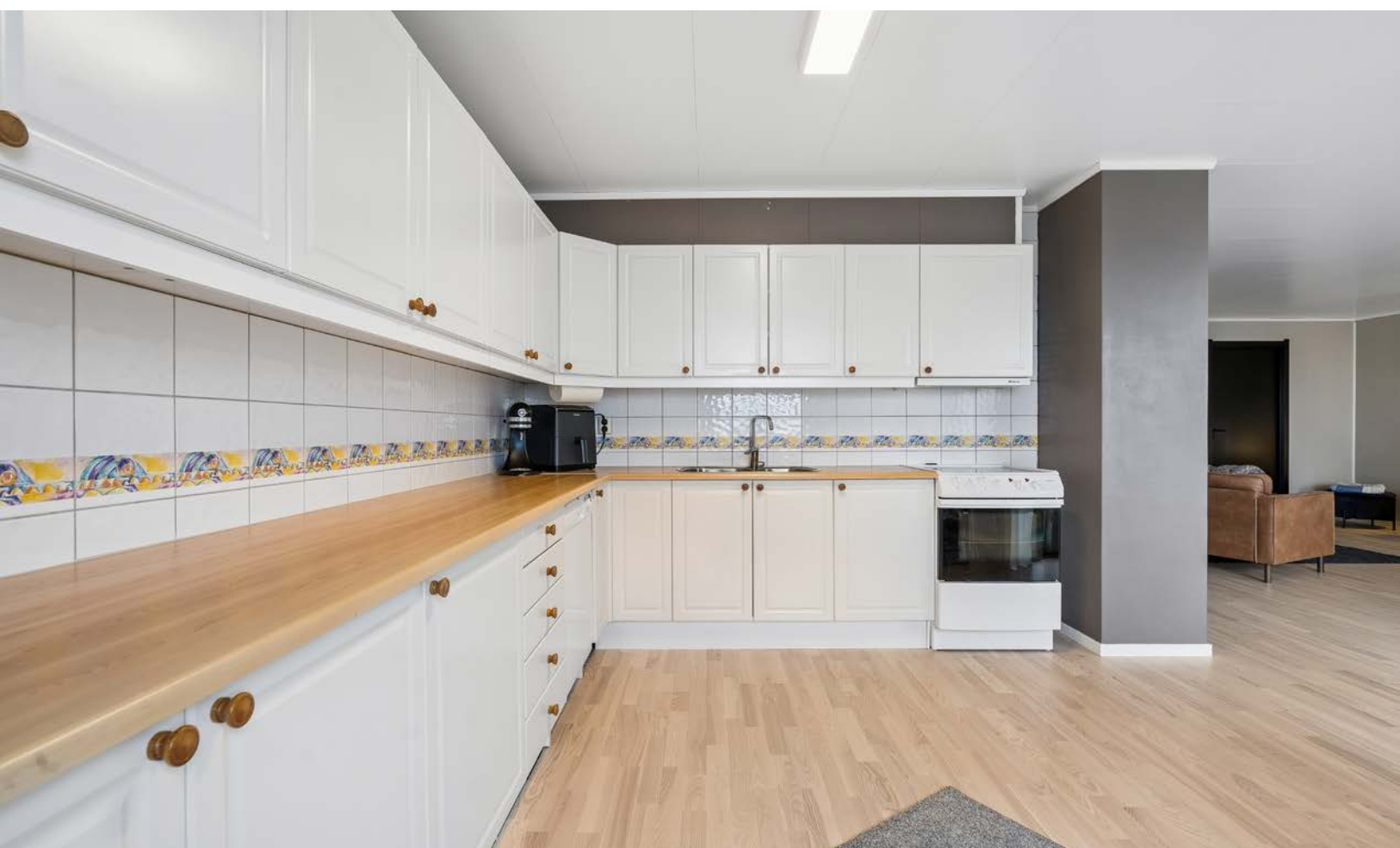
Salgsoppgavedato

12.05.2026





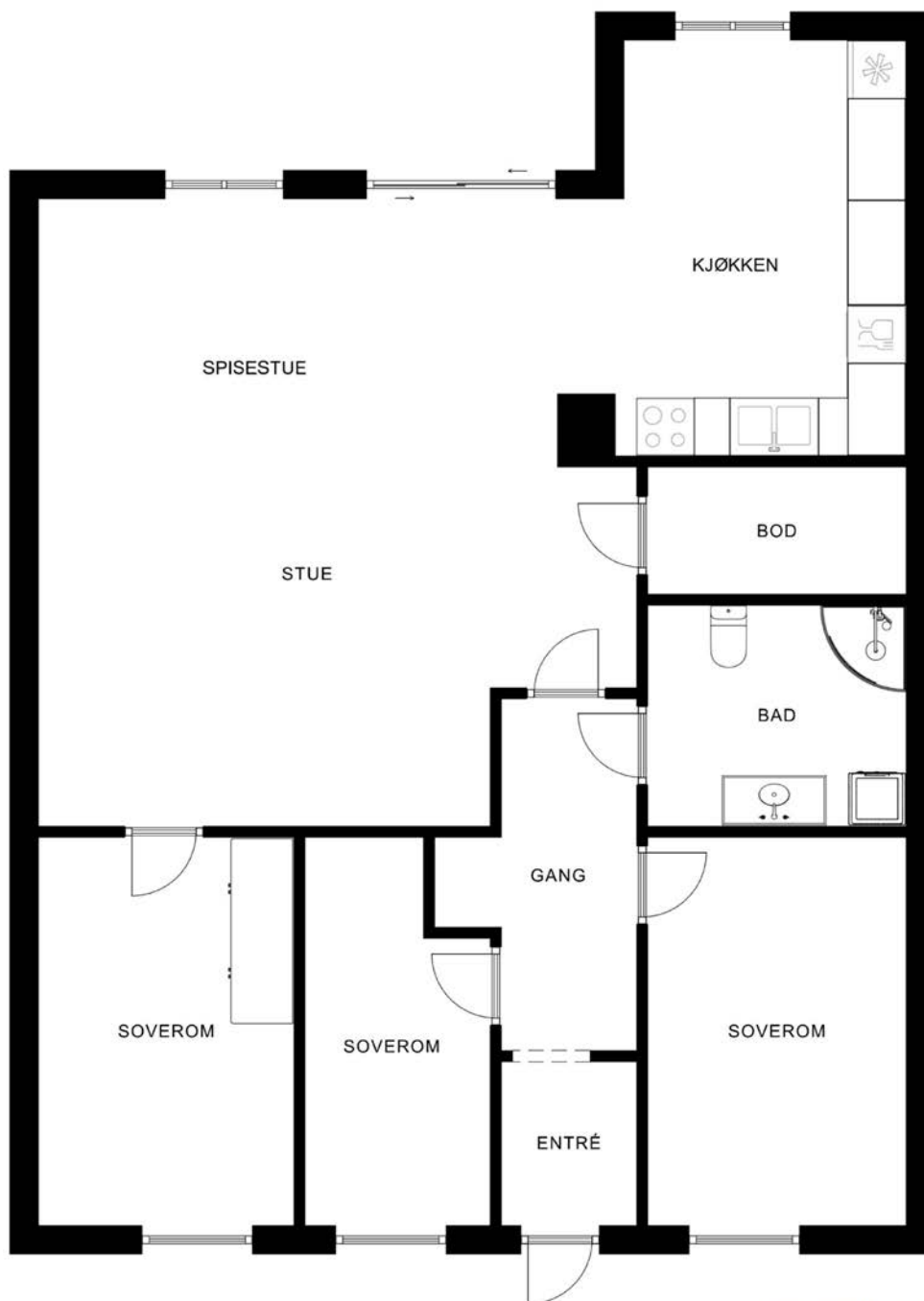












Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil. Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.


Vedlegg

Tilstandsrapport

 4-roms leilighet i sameie

 Syv Søstres gate 7 E, 8800 SANDNESSJØEN

 ALSTHAUG kommune

 # gnr. 38, bnr. 22, snr. 11

Markedsverdi

2 650 000

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 06.03.2026

Oppdragsnr.: 12315-2572

Eiendomsverdi ref nr: EQ1478

Autorisert foretak: Verdi Eiendomstakst AS

Sertifisert Takstingeniør: Dag Ottar Mikalsen

Vår ref: Jørgen Kulstad



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappertene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Verdi Eiendomstakst

Hos Verdi Eiendomstakst får du ikke bare takstrappert av høy kvalitet, men også en opplevelse av trygghet, troverdighet, tilgjengelighet og kundeservice i særklasse.

Vår visjon er klar: Vi ønsker å levere trygge og troverdige takstrappert over hele Helgeland. Dette gjør vi på en slik måte at du som kunde skal unngå reklamasjoner, konflikter eller tvistesaker i etterkant av eierskiftet. I tillegg til å tilby takstrappert av høy kvalitet gir vi også rådgivende anbefalinger i både salgs- og kjøpsprosessen.

Våre verdier definerer hvem vi er og hva vi står for:

- Leveringsdyktig: Vi leverer raskt og effektivt, med kort responstid og leveringstid etter befarings.
- Troverdig: Vi er en pålitelig og ærlig aktør som du kan stole på.
- Nøyaktig: Våre takstrappert er grundige, presise og nøyaktige.
- Tilgjengelig: Vi er alltid tilgjengelige for våre kunder, enten det er for spørsmål, veiledning eller oppfølging.

Mer om oss på www.vet.no.



Rapportansvarlig

Dag Ottar Mikalsen
Uavhengig Takstingeniør
dagottar@vet.no
411 11 466

Medansvarlig

Jørgen Kulstad
Uavhengig Takstingeniør
jorgen@vet.no
955 55 229



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskeom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt, med normal slitasjegrade alder og bruk tatt i betraktning. For konkret informasjon om hver enkelt bygningsdel anbefales det at tilstandsrapporten leses grundig. Takstingeniøren bemerker at alle bygningsdeler ikke er medtatt i denne rapporten ettersom utvendige forhold faller inn under sameiets vedlikeholdsansvar. Dette gjelder i hovedsak forhold som tak, yttervegger, grunnmurer, drenering og tomteforhold.

4-roms leilighet i sameie - Byggeår: 1994

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Veranda på ca. 8,5 m² med malt liggende tett rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 88 cm. Eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje i overgang mellom veranda og yttervegg. Forholdet er utbedret, og følgeskader er reparert gjennom forsikrings sak.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv er tekket med laminat og belegg. Vegger er tekket med malte plater og tapet. Himlinger er tekket med himlingsplater. Etasjeskiller er av betongdekke. Boligen har ett felles innvendig pipeløp. Pipeløpet har ingen fastmonterte ildsteder i leiligheten. Innvendig har boligen malte speildører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger er tekket med tapet.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med belegg. Gulvet er tilnærmet flatt, med lokalt fall rundt sluken.
Det er elektriske varmekabler i gulvet.
Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran.
Baderomsinnredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Baderommet har naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Laminerte skrog med profilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1995.
El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.
Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.
- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.
- 2 stk. fordelerkurser med 15 amp.
- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Elektriske varmekabler i gulvet på badet

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

HMS-vurderingen omfatter en overordnet gjennomgang av forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, brannsikkerhet, radon, rekkverk, trapper, rømningsforhold og ytre risikoforhold.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring og tilgjengelige opplysninger, og er gjort opp mot dagens byggetekniske krav der dette er relevant. Det er ikke foretatt målinger, beregninger eller inngrep i konstruksjoner.

Bygningen er oppført i en periode med andre tekniske krav enn dagens forskrifter. Enkelte løsninger tilfredsstiller derfor ikke nåværende krav til helse, miljø og sikkerhet, uten at dette nødvendigvis representerer et avvik etter regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Eventuelle avvik og risikoforhold er beskrevet særskilt under avvik i dette punktet.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	102 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	102 m ²
Totalpris	2 650 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 200 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

4-roms leilighet i sameie

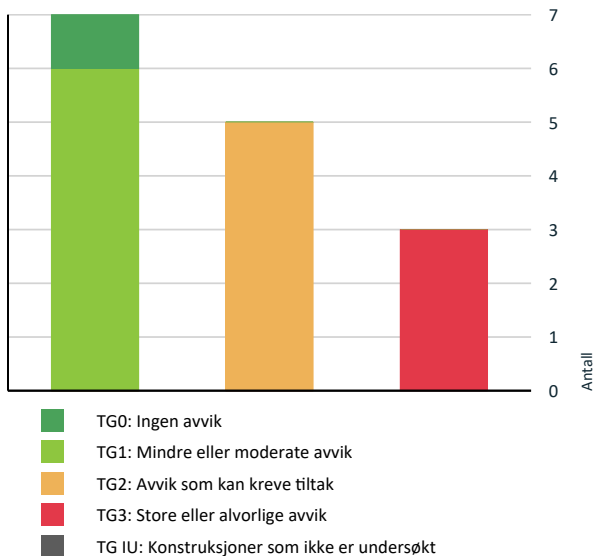
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.
Det bemerkes at det ene soverommet er delt av og benyttes i dag som to soverom.

Det foreligger ferdigattest datert 03.11.2006.

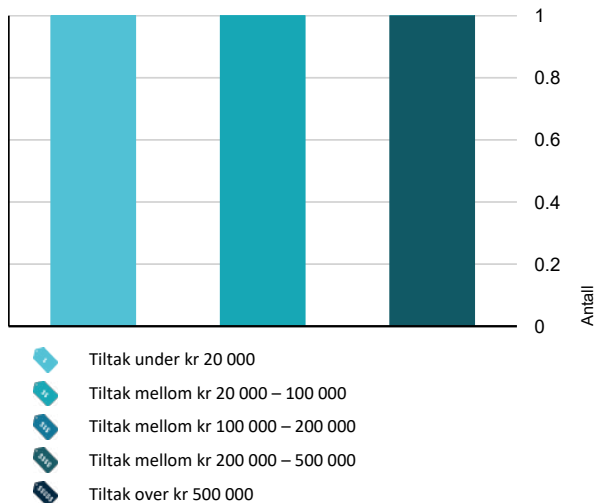
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren har i forbindelse med oppdraget forsøkt å innhente opplysninger fra sameiet, men har ikke lyktes med å komme i kontakt med styret/forretningsfører innen rapportens ferdigstillelse. Det foreligger derfor ikke direkte opplysninger fra sameiet til bruk i rapporten.

Årsmøtedokumenter er mottatt fra hjemmelshaver, og opplysninger om månedlige felleskostnader er oppgitt av eier. Disse opplysningene er lagt til grunn slik de er mottatt, uten ytterligere verifikasjon fra sameiet.

Det anbefales at interessenter setter seg godt inn i sameiets vedtekter, økonomi, vedlikeholdsplaner og øvrige forhold før kjøp. Potensielle kjøpere bør spesielt gjennomgå tilgjengelige årsmøtedokumenter og øvrig dokumentasjon fra sameiet for å få et fullstendig bilde av sameiets drift og økonomi.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

4-roms leilighet i sameie

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdøren er værslitt og lar seg ikke lukke ordentlig.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er registrert irr og lekkasje fra tilkoblingen til varmtvannstanken.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduer er noe utvendig værslitt.

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

Døren til det ene soverommet subber mot karmen.

Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.


Kjøkken > 2. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)


Det er avvik:

Sokkellist er ikke tilfredsstillende festet.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

 Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

 Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Verdi Eiendomstakst AS har bistått eieren med å energimerke boligen gjennom en enkel registrering på Enovas energimerkeportal, Energimerking.no. Denne prosessen har involvert en gjennomgang av boligens konstruksjonsoppbygging og energikilder.

PS! "Målt energiforbruk" for de siste 3 årene ikke er opplyst i energiattesten. Dette skyldes at energiforbruket i stor grad kan variere basert på bruk og antall i husstanden, og at energikarakteren i stor grad er basert på boligens energieffektivitet.

Energimerke



Energimerket gir en god pekepinn på om oppvarmingsutgiftene for boligen er høye eller lave. Det består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren A–G:

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

• **A og B** er bygninger som normalt tilfredsstillere strengere krav enn det som er angitt i byggeforskriftene og/eller har effektivt varmesystem.

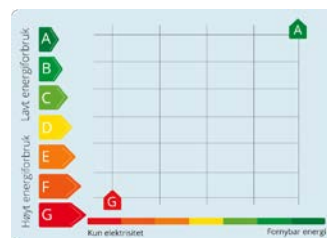
• **C** er bygninger som i hovedsak tilfredsstillere de nyeste byggeforskriftene, og bygninger etter noe eldre forskriftskrav med effektivt varmesystem.

• **D, E, F og G** er bygninger som er bygget under eldre forskriftskrav enn dagens. Eldre hus som ikke er utbedret, vil normalt få en karakter nederst på skalaen.

Oppvarmingskarakter:

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

En rød karakter betyr at boligen din er avhengig av elektrisitet, olje eller gass. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter.



Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I SAMEIE



Byggeår
1994

Kommentar

Boligen ble godkjent 20.10.1994 og fikk utstedt ferdigattest 03.11.2006.

Anvendelse

Boligen var ved befaring utleid.

Standard

Leiligheten holder normal standard alder tatt i betraktning.

Vedlikehold

Leiligheten fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Kommentar

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer er noe utvendig værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig overflatebehandling av vinduer bør påregnes.



Enkelte vinduer er noe utvendig værslitt.

TG 3 Dører

Kommentar

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdøren er værslitt og lar seg ikke lukke ordentlig.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

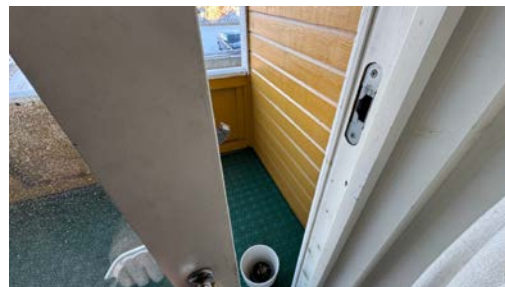
- Tiltak:

Utskifting av balkongdør må påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skade/hakk ved lås.



Døren kan ikke lukkes.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Kommentar

Veranda på ca. 8,5 m² med malt liggende tett rekkverk. Rekkverket har en høyde på ca. 88 cm.

Eier opplyser at det tidligere har vært lekkasje i overgang mellom veranda og yttervegg. Forholdet er utbedret, og følgeskader er reparert gjennom forsikrings sak.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Kommentar

Gulv er tekket med laminat og belegg.

Vegger er tekket med malte plater og tapet.

Himlinger er tekket med himlingsplater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Kommentar

Etasjeskiller er av betongdekke.

TG 1 Pipe og ildsted

Kommentar

Boligen har ett felles innvendig pipeløp.

Pipeløpet har ingen fastmonterte ildsteder i leiligheten.

TG 2 Innvendige dører

Kommentar

Innvendig har boligen malte speildører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Døren til det ene soverommet subber mot karmen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Justering av døren bør utføres.



Døren subber mot karmen.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Kommentar

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger er tekket med tapet.
Himling er tekket med himlingsplater.
Gulvet er tekket med belegg. Gulvet er tilnærmet flatt, med lokalt fall rundt sluken.
Det er elektriske varmekabler i gulvet.
Plastsluk med synlig vinylbelegg som membran.
Baderomsinnredning med nedfelt servant med ett-greps blandebatteri.
Gulvmontert toalett.
Dusjkabinett.
Opplegg for vaskemaskin.
Baderommet har naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

TG3 settes på grunn av standardens strenge krav til våtrom. Mer enn forventet brukstid på membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Kontroll av fallforhold.



Det er sprekker/glipper mellom gulvbelegg og våtromstapet.



Kontroll av sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Kommentar

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i tilstøtende bod. Fuktivotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 7.



Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kommentar

Laminerte skrog med prifilerte fronter.
Laminerte benkeplater.
Fliser på vegger mellom benkeplater og overskap.
Oppvaskkum og skyllekum av stål med ett-greps blandebatteri.
Opplegg for oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Sokkellist er ikke tilfredsstillende festet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sokkellist må festes.



2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Kommentar

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Kommentar

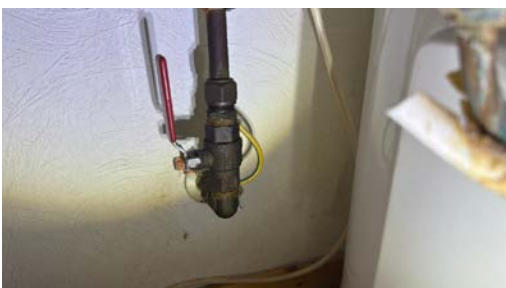
Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Innvendig hovedstoppekran er montert i boden.

1 TG 2 Avløpsrør

Kommentar

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

1 TG 1 Ventilasjon

Kommentar

Boligen har naturlig ventilasjon.

1 TG 3 Varmtvannstank

Kommentar

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 1995.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er registrert irr og lekkasje fra tilkoblingen til varmtvannstanken.

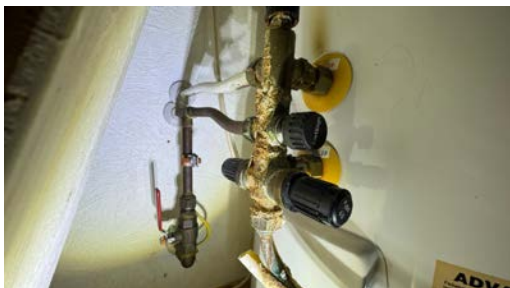
Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tilkoblingen må kontrolleres og utbedres av rørlegger.

Basert på varmtvannsberederens alder må utskifting påregnes i nær fremtid.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kommentar

El-skap med automatsikringer, overspenningsvern og måler.

Overbelastningsvern 50 amp. 3-pol.

- 1 stk. fordelerkurser med 20 amp.

- 2 stk. fordelerkurser med 15 amp.

- 3 stk. fordelerkurser med 10 amp.

Gulvvarme:

Elektriske varmekabler i gulvet på badet

Tilstandsrapport

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

El-installasjonen er fra forskjellige årstall.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent Det foreligger samsvarserklæring for bytte av innmat i sikringsskapet.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for bytte av innmat i sikringsskapet.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ja Siste kontroll fra Linea ble utført den 07.12.2015. Under kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Disse er bemerket i vedlagt tilsynsrapport og bør utbedres av registrert elvirksomhet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er kun gjenstand for en enkel visuell kontroll i henhold til NS 3600. Ingen elektriske komponenter er demontert, og det tas forbehold om eventuelle skjulte feil eller mangler. Det anbefales at det gjennomføres en fullstendig kontroll av autorisert elektroinstallatør.

Det foreligger en el-tilsynsrapport med mindre avvik som ikke er registrert lukket av autorisert elektroinstallatør.

Tilstandsrapport



Kontroll av el-skap og kursfortegnelse.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Helse, miljø og sikkerhet

Kommentar

HMS-vurderingen omfatter en overordnet gjennomgang av forhold som kan ha betydning for personsikkerhet, bransikkerhet, radon, rekkverk, trapper, rømningsforhold og ytre risikoforhold.

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner ved befaring og tilgjengelige opplysninger, og er gjort opp mot dagens byggt tekniske krav der dette er relevant. Det er ikke foretatt målinger, beregninger eller inngrep i konstruksjoner.

Bygningen er oppført i en periode med andre tekniske krav enn dagens forskrifter. Enkelte løsninger tilfredsstiller derfor ikke nåværende krav til helse, miljø og sikkerhet, uten at dette nødvendigvis representerer et avvik etter regelverket som gjaldt på oppføringstidspunktet.

Eventuelle avvik og risikoforhold er beskrevet særskilt under avvik i dette punktet.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Eiendommen ligger i et risikoområde for overvann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Salg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

102 m²/97 m²

4-roms leilighet i sameie: Gang, 3 Soverom, Bad, Stue/kjøkken, 2 Bod

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 2 650 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 200 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

2 650 000

Konklusjon markedsverdi

2 650 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et attraktivt boligområde, og markedet for denne type objekter er bra. Antatte markedsverdi som fremkommer på side 1 i rapporten (forsiden), er det som undertegnede takstmann mener er en riktig skjønsmessig markedspris i dagens boligmarkedet, dette tatt i betraktning alle forhold som nevnt i denne rapport.

FORKLARING TIL BEGREPENE «MARKEDSVERDI» OG «TEKNISK VERDI»

MARKEDSVERDI refereres til befaringsdatoen, hvor det blant annet er tatt hensyn til beliggenheten hvor utsikt, solforhold, kommunikasjonstilbud, avstand til butikker, barnehager og skoler m.m. vurderes. I tillegg vil standard, størrelse, vedlikehold, utidsmessigheter, avvik, heftelser/servitutter m.m. også påvirke markedsprisen. Spesielle forhold som påbegynte, nært forestående eller kjente reguleringsplaner i området vil naturlig nok også kunne påvirke markedsprisen enten opp eller ned. Inkludert i markedsprisen er også tomteverdien som er vurdert i henhold til teknisk verdi for råtomt inkludert tilknytning, infrastruktur, opparbeiding, beplantning, terrengforhold etc. samt også markedstilpasning for attraktivitet/beliggenhet. Begrepet «markedsverdi» er den pengeverdien som takstmannen skjønsmessig mener eiendommen normalt kan forventes å bli omsatt for på det åpne boligmarkedet.

TEKNISK VERDI må ikke forveksles med «markedsverdi». «Teknisk verdi» er basert på normale byggekostnader (utregnet som for nybygg) minus fradrag for alder, utidsmessigheter, vedlikeholdsmangler, tilstandssvekkelser, gjenstående arbeider etc. I tillegg kommer tomteverdien som er vurdert i henhold til faktorer som nevnt i avsnittet over. Som et eksempel kan nevnes at «teknisk verdi» for en eiendom som ligger i et pressområde, dvs. populært og/eller sentrumsnært område, ofte vil være relativt lik den antatte markedsverdien (kun noen få hunder tusen høyere). For en eiendom som ligger i et mindre pressområde eller langt fra «normale behovsrelaterede fasiliteter» (skole, barnehage, butikk, lege m.m.) så vil normalt den tekniske verdien være betydelig høyere enn antatt markedsverdi. Eller sagt på en annen måte; den antatte markedsverdien vil være betydelig lavere enn den tekniske verdien.

Merknad:

Det er den antatte markedsverdien, som på folkemunne ofte kalles for «takst» eller «verditakst», som normalt er utgangspunktet for prisantydningen som settes i forbindelse med salg på det åpne markedet. Teknisk verdi har i så måte liten eller ingen relevans i forhold til eiendommens markedsverdi/salgsverdi. Dette til orientering.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGS DATO	PRIS ANT	PRIS	FELLES GJ.	TOTAL PRIS	M ² PRIS
1 Syv Søstres gate 5 B ,8800 SANDNESSJØEN 72 m ² 1995 2 sov	19-09-2022		2 500 000		2 500 000	34 722
2 Syv Søstres gate 5 C ,8800 SANDNESSJØEN 91 m ² 1997 2 sov	05-04-2022		2 900 000		2 900 000	31 868
3 Syv Søstres gate 5 D ,8800 SANDNESSJØEN 74 m ² 1996 2 sov	27-11-2023	2 100 000	2 200 000		2 200 000	29 730
4 Syv Søstres gate 5 E ,8800 SANDNESSJØEN 74 m ² 1994 2 sov	28-12-2023	2 050 000	2 100 000		2 100 000	26 923
5 Syv Søstres gate 7 E ,8800 SANDNESSJØEN 93 m ² 1997 3 sov	08-08-2023	2 500 000	2 500 000		2 500 000	26 882
6 Syv Søstres gate 7 D ,8800 SANDNESSJØEN 93 m ² 1997 3 sov	23-09-2021	2 500 000	2 500 000		2 500 000	26 882

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigeret for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Kommunale avgifter:	Kr.	14 546
Renovasjon; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	7 000
Normale årlige innvendige vedlikeholdskostnader av leiligheten; beløp estimert av takstingeniøren:	Kr.	18 000
Felleskostnader til sameiet.	Kr.	26 400
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	66 000

Teknisk verdi bygninger

4-roms leilighet i sameie

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 650 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 1 070 000
Sum teknisk verdi - 4-roms leilighet i sameie	Kr.	2 600 000

Sum teknisk verdi bygninger **Kr.** **2 600 000**

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	600 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	600 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet) **Kr.** **3 200 000**

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

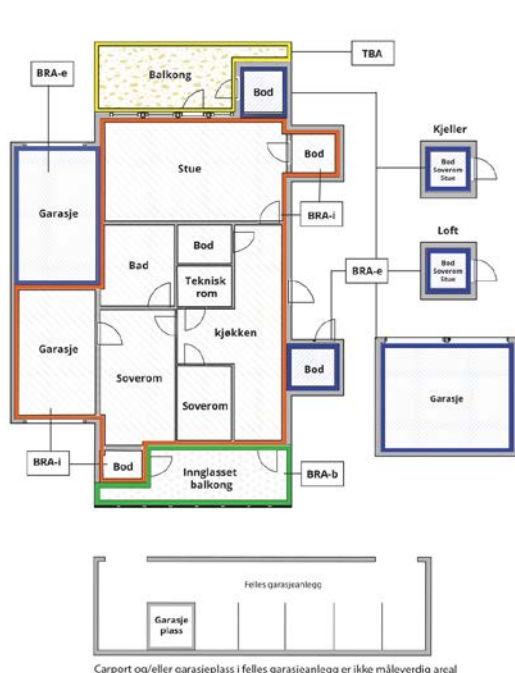
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

4-roms leilighet i sameie

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	97			97	9
Kjeller		5		5	
SUM	97	5			9
SUM BRA	102				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Gang, soverom 1, soverom 2, bad, stue/kjøkken, bod, soverom 3		
Kjeller		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Det bemerkes at det ene soverommet er delt av og benyttes i dag som to soverom.

Det foreligger ferdigattest datert 03.11.2006.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Jørgen Kulstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1820 ALSTAHAUG	38	22		11	1160 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikkelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Syv Søstres gate 7 E

Hjemmelshaver

Olvik Bjørn, Olvik Julie-Anne

Kommentar

Angitte tomteareal er felles for sameiet.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Sjøbergsgate, tett på sentrum av Sandnessjøen. Her er alle av byens fasiliteter i nær tilknytning til leilighetene. Det er ca. 1 km. til Bjarnetjønna skole, og ca. 1,6 km. til ungdomsskole, videregående skole, samt idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannverk, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløp, med privat stikkledning mellom boligen og det offentlige nettet.

Regulering

Området er regulert til Bolig/Forretning/Kontor iht. reguleringsplan for "Sjøbergsgate og del av Syv Søstres gate", plan-ID 504267. Ikrafttredelse 01.04.2003.

Om tomten

Eiet tomt på ca. 1160 m2. Tomten er felles for sameiet.

Kommuneplan

Kommuneplanens arealdel med kystzone 2016-2022. Ikrafttredelse 14.12.2016.

Undertegnede takstmann er ikke kjent med planforslag eller igangsatt planlegging som berører eiendommen. Rekvirent/eier/selger plikter å opplyse om dette hvis kjente nåværende eller fremtidige planforslag kan berøre eiendommen i en eller annen form.

Servitutter

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente eller særskilt relevante servitutter tilhørende eiendommen.

Servitutter kan omfatte rettigheter eller begrensninger knyttet til eiendommen, for eksempel bruksrettigheter, adkomstrettigheter, restriksjoner på bygging eller andre forhold som kan ha en innvirkning på eiendommens verdi eller bruk.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente servitutter eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Heftelser

Takstingeniøren besitter ingen informasjon om kjente heftelser på eiendommen.

Rekvirent/eier/selger plikter å lese rapporten og opplyse om eventuelle kjente heftelser eller andre opplysninger som kan være relevante for eiendommen.

Bebyggelsen

Bebyggelsen består av en flermannsbolig fra 1994, bygd over 5 plan.

Bebyggelsen i nærområdet består i hovedsak av tilsvarende flermannsboliger og forretningsbygg.

Oppvarming

Boligen blir varmet opp med elektrisk oppvarming.

Parkering

Parkering i felles parkeringshus.

Felleskostnader

Månedlige fellesutgifter til sameiet er på kroner 2200,-.

Skattetakst og formuesverdi

Skattetakst	År	Kommentar
1 305 000	2010	I følge opplysninger fra Alstahaug kommune.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.02.2026	Selgers egenerklæring er gjennomgått av takstingeniøren.	Gjennomgått	10	Nei
Ambita AS/ Infoland	13.02.2026	Samlet dokumentpakke med informasjon om eiendommen.	Gjennomgått	56	Nei
Helgeland Kraft AS (Linea)	09.02.2026	Tilsynsrapport fra Helgeland Kraft AS (Linea) vedrørende boligens el-anlegg.	Gjennomgått	3	Ja
Energiattest	17.02.2026	Energiattest utført av Verdi Eiendomstakst AS v/ undertegnede.	Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggssundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EQ1478>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

VERDI EIENDOMSTAKST AS
V/Jørgen Kulstad
Postboks 227
8601 MO I RANA

Forespørsel om elektrisk anlegg i Syv Søstres gate 7 E, 8800 SANDNESSJØEN.

Navn nettkunde: OLVIK BJØRN
Målernummer: 6970631406299280
Anlegget ble sist kontrollert: 07.12.2015
Kontrollresultat: Under kontrollen ble det påvist mindre alvorlige feil i det elektriske anlegget. Disse er bemerket i vedlagt tilsynsrapport og bør utbedres av registrert elvirksomhet.

Vi gjør oppmerksom på at anlegget i ettertid kan være endret og anbefaler generelt at en registrert elvirksomhet gjennomfører en kontroll ved eiendomsoverdragelser, samt periodisk kontroll av anlegget hvert tiende år.

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver eventuelle feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som eventuelt er beskrevet i kontrollrapporten.

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur

Rune Larsen Aune
Tilsynsingeniør

07.12.2015

Sandra Helen Holmen Nilsen

Postboks 168
8801 SANDNESSJØEN

Anleggsnummer
601207E-005

Saksnummer
68140

Kontroll av elektriske anlegg

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven, utøves det kontroll av elektriske anlegg. Det henvises her til Forskrifter om elektriske lavspenningsinstallasjoner §7.

Anleggsadresse

Syv Søstres gate 7E
8800 SANDNESSJØEN

Kontrolltype
PERIODISKE KONTROLLER

Kontrollør:
Geir Arne Nilsen

Vedrørende sikkerhetskontroll av elektrisk installasjon

Viser til kontroll av anlegg 601207E-005 utført den 07.12.2015.

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet forsyningsnettet.

Det ble ved vår kontroll ikke funnet feil eller mangler som krever videre oppfølging, og saken avsluttes fra vår side.

Avvik og anmerkninger som er listet i vedlagte kontrollrapport er du som eier/bruker gitt ansvar for å få utbedret. Det er frivillig å rapportere retting/utbedring inn til DLE.

Viktig informasjon, nyheter og tips vedrørende elsikkerhet finner du på <http://elsikkerhetsportalen.no/>

Med hilsen
Det lokale eltilsyn

Dokumentet er elektronisk godkjent og krever ikke signatur.

Geir Arne Nilsen
Tilsynsingeniør
geir.nilsen@helgelandkraft.no

HK **NETT**

Returadresse:
Det Lokale Eltilsyn
Helgeland Kraft Sandnessjøen

Radåsveien 4
8803 SANDNESSJØEN

Sandra Helen Holmen Nilsen

Postboks 168
8801 SANDNESSJØEN

Anleggsnummer: 601207E-005	Saksnummer: 68140
Målernummer: 55752	PIN-kode 0735
Kontrolldato: 07.12.2015	Kontrolltype: PERIODISKE KONTROLLER

Anleggsadresse:

Syv Søstres gate 7E
8800 SANDNESSJØEN

Kontrollert av: Geir Arne Nilsen	Telefonnummer: 75 10 06 29	E-post: geir.nilsen@helgelandkraft.no
--	--------------------------------------	---

Kontrollen er utført i samsvar med retningslinjer, gitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), for offentlig kontroll av elektriske anlegg. Kontrollrapporten beskriver de feil/mangler som ble påpekt under kontrollen. Det kan likevel ikke utelukkes at anlegget har feil/mangler utover det som er beskrevet i kontrollrapporten.

TILSYNSRAPPORT

- 1 - Vindfang Lysarmatur manglet kuppel/skjerm. Jf. fel § 22
Gjelder lysarmatur i tak.

- 2 - Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet. Jf.fel § 28
Gjelder stikkontakt ved gulv.

- 3 - Bad Utstyr/anleggsdel var korrodert. Jf. fel § 9
Stikkontakt på speilarmatur virket ikke, og den hadde defekt lokk.

INFORMASJON

- 4 - Jordfeilvarsling Ved test ble jordfeilvarsling i sikringsskapet svært varm. DLE anbefaler at jordfeilvarsling skiftes ut og at det blir montert jordfeilautomater.

Rettingsarbeidet skal beskrives punkt for punkt, enten på tilsynsrapportens bakside eller på eget ark, og returneres sammen med rapporten. Isolasjonsmotstand må påføres rapporten ved retur, jfr. §§ 20, 21 og 22.

ELEKTROENTREPRENØR:	
.....	
Dato	Underskrift montør
.....	
Dato	Stempel og underskrift elektroentreprenør

Isolasjonsmotstand ved kontroll:	Etter utbedring:
186 M ohm M ohm
DET LOKALE ELTILSYN:	
07.12.2015	<i>Dokumentet er elektronisk godkjent av Geir Arne Nilsen og krever ikke signatur</i>
Dato	Underskrift DLE



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Bjørn Olvik

Julie-Anne Olvik

Boligen

Syv Søstres Gate 7E
8800 Sandnessjøen

1820-38/22/0/11

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Ja**

Vanninntrengning ved balkongdør. Forsikringssak som ble utbedret i 2024.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Recovery

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av tak, en vegg og gulv i opholdsrom.

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

Firmanavn: Sinus AS

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet termostat til gulvarme oppholdsrom.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelse eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

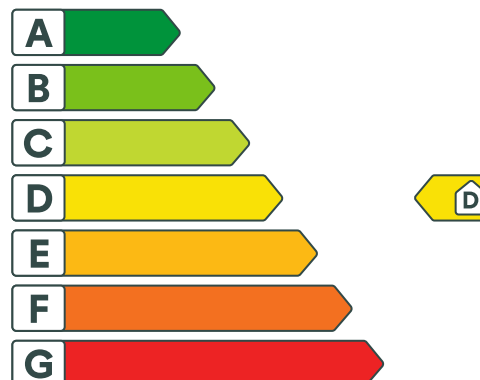
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse Syv Søstres gate 7E, 8800 SANDNESSJØEN	
Dato for energimerking 17.02.2026	Merkenummer Energiattest-2026-260309
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 11071503
Gårdsnummer 38	Bruksnummer 22
Seksjonsnummer 11	Bruksenhetsnummer H0204



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1994	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 97,0 m²	Oppvarmet bruksareal 97,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Periodisk avtrekk	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
173,48 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
199,11 kWh/m²

Totalt levert pr. år
19 314 kWh



**Alstahaug
Kommune**

Journr.:
94/00235

Arkivnr.:
38/22/11

Saksbeh.:
BFR

Deres ref.:

Dato:
03.11.2006

FERDIGATTEST

SAK NR. UTV 0004/95.

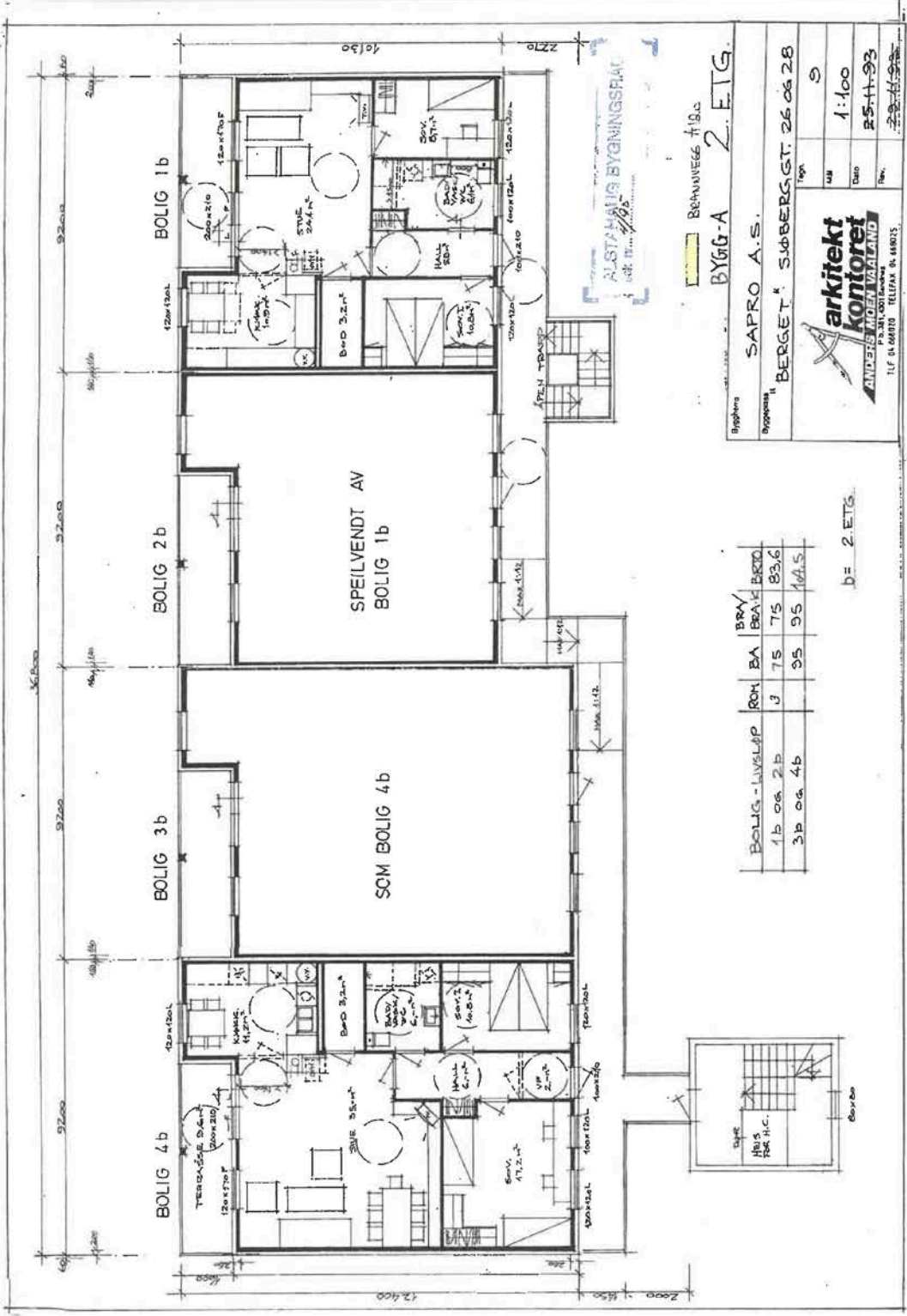
TILTAKSHAVER: SAPRO A/S
BYGGEPLASS : SYV SØSTRES GT. 7E,
8800 SANDNESSJØEN
GNR./BNR./SNR. 38/22/11
ARBEIDETS ART: NYBYGG
BYGGETS ART : BOLIG/FORRETNING
ANSVARLIG SØKER: SAPRO AS

Arbeidet er besiktiget i sammenheng med utstedt midlertidig brukstillatelse av 24.04.97.
Gjenstående arbeider er nå utført, og seksjonen antas å være i samsvar med tillatelser og krav
gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter
(jfr. pbl. §93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. pbl. §93).


Bjørn Frammarsvik
sektorleder

UTSKRIFT TIL: Lillian Holmen, Syv Søstres gt. 7E, 8800 Sandnessjøen
Alstahaug kommune, vannverket
Alstahaug kommune feiervesenet
Alstahaug ligningskontor



BOLIG-LIVSLUP	ROM	BA	BRÅ/BRØ	BRØ
1b og 2b	3	75	75	83,6
3b og 4b	35	95	95	141,5

b = 2. ETG.

Byggherren: **SAPRO A.S.**
 Byggherrens adresse: **BERGET SØBERG, GT. 26 OG 28**

Byggherrens telefon: **25 11 93**

Byggherrens e-post: **25 11 93**

Byggherrens adresse: **116 04 0000 TELAVEN 14 18125**

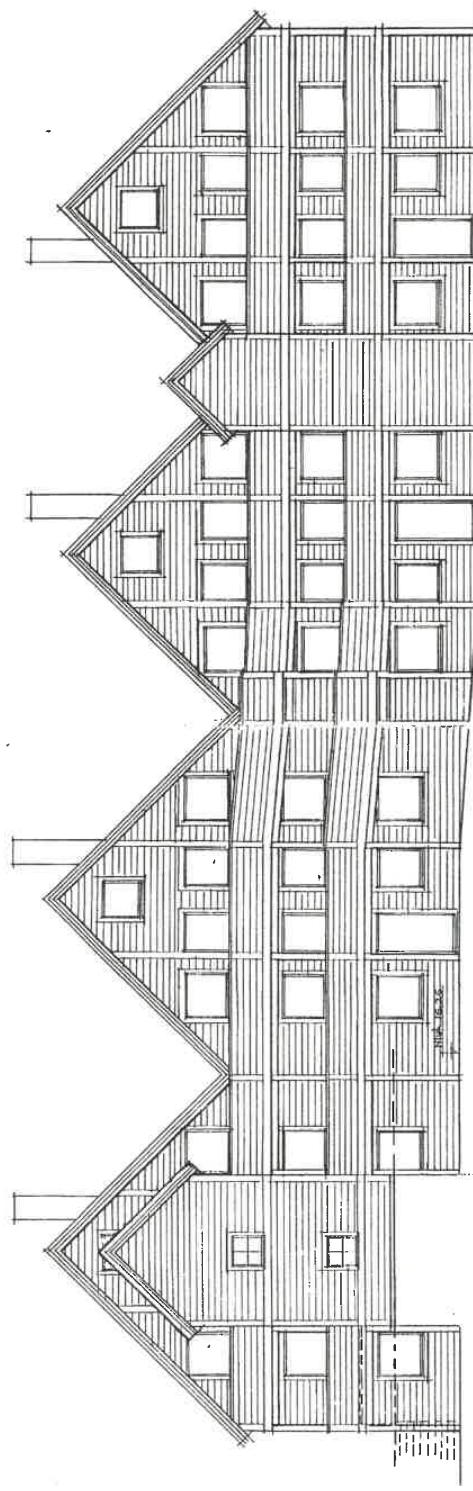
Byggherrens adresse: **ALSTADVEI 11, 04 11 93**

Byggherrens adresse: **BEHUVES FJES**

Byggherrens adresse: **BYGG-A 2. ETG.**

arkitektkontoret
ARKITEKT KONTOR
 P.O. BOX 100
 116 04 0000 TELAVEN 14 18125

4 612 12 6721730
 3822 Ditt er revideret med bolig af B)



FASADE NOT. SØR-ØST

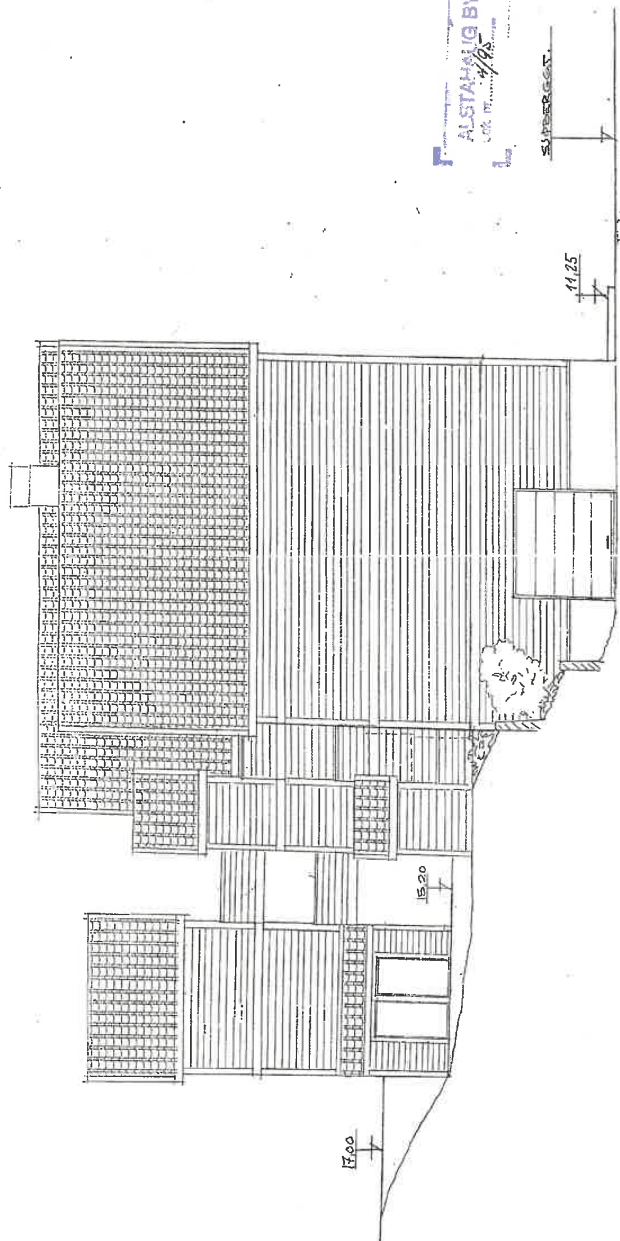
ALSTADEN BYGNINGSRÅD
 skt. nr. 118

23.11.94
 16.6.94
 11.2.94
 Rev: 26-1-94

BYGG-A

Bygherre	SAPRO A.S.
Byggeplads	SJØBERGSGT. 26 OG 28, "BERGET"
Plan	2
Mål	1:100
Dato	11.2.94
Rev.	26-1-94

arkitekt
 kontoret
 A. P. JENSEN & PARTNER
 11 F. 14 4400 TELEFAX 14 44013

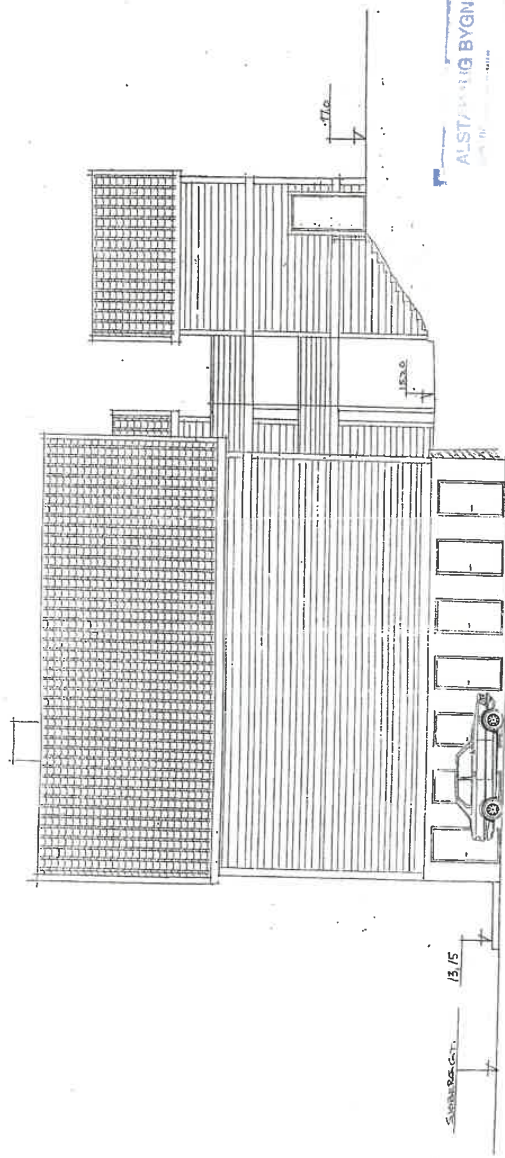


FASSADE... NORSK / ØST

BYGG-A 23.11.94

Byggherre	SAPRO A.S.	23.11.94	
Byggesaksnummer	SVBERGG.T. 26 OG 28, "BERGET I"		
Temp.			4
NÅB		1:100	
Dato		11.2.94	
Rev.		16.6.94	

**arkitekt
kontoret**
 P.O. BOX 400 SANDNES
 TLF. 01 68820 TELEFAX 01 68825



— FASADE NO. 1 — SØRS. VEST —

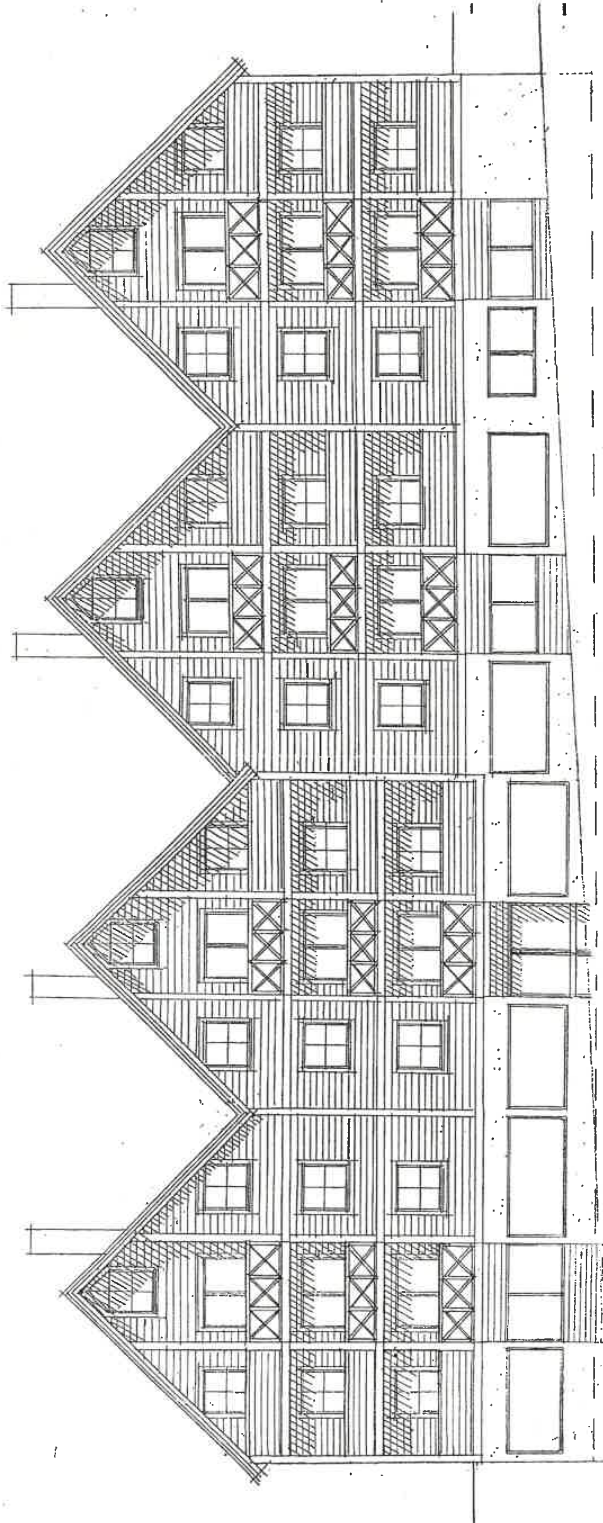
BYGG - A 23.11.94

BYGG - A		23.11.94	
SAPRO A.S.			
SUPERG. 26 OG 28 BERGET I			
Fig.	3		
Mål	1:100		
Dato	11.2.94		
Rev.	16.6.94		

**arkitekt
kontoret**

ALSTADTUNG BYGNINGSRÅD

P.O. BOX 400, SANDNES
T: 05 68020 TELEFAX 05 68803



FASADE MOT. NORD-VEST

ALSTADLUG BYGNINGSSTRÅ
 40K 11/11 1993

21.03.95
~~23.11.94~~
 16.06.94
 16.02.94
 REV: 23.11.94

BYGG - A

Byggherre	SAPRO A.S.
Bygghjort	SUNNBERGSGT. 26 04 28 BERGET
Reg.	1
Måst.	1:100
Dato	7-12-92
Rev.	1-10-93



P.O. Box 381, 4300 Sandness
 Tlf. 06-632411, Fax. 06-632425, Telex. 06-48181 ZP

BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Kommuneplanens arealdel 2016 – 2022

Juridisk bindende bestemmelser har hjemmel i plan- og bygningsloven av 2008. (LOV 2008-06-27 nr. 71)
Henvisninger til paragrafer (§) i dette dokumentet viser til denne loven hvis ikke annet er oppgitt.
Utfyllende retningslinjer og føringer for oppfølging og gjennomføring av planen er vist med kursiv.

Revisjoner	dato
Revidert etter offentlig ettersyn	21.11.16
Revidert etter sluttbehandling i kommunestyret	14.12.16

Innhold

Innledning.....	4
1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER	5
1.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 og 11-10 nr 1).....	5
1.2 Rekkefølgekav (pbl § 11-9 nr 4).....	5
1.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3).....	5
2. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN	6
BYGGEHØYDER, BYGGEGRENSE, ESTETIKK, KULTURMILJØ OG UNIVERSELL UTFORMING.....	6
2.1 Byggehøyder (pbl § 11-9 nr 5)	6
2.2 Byggegrenser mot sjø og vassdrag. Funksjonell strandsone (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr 5).....	6
2.3 Byggegrense mot vei.....	6
2.4 Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5).....	7
2.5 Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl §§ 11-9 nr 6 og 7)	7
3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR.....	8
3.1 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6)	8
4. TRANSPORT, AVKJØRSLER, PARKERING OG KONSESJONSOMRÅDE FOR	8
FJERNVARME	8
4.1 Transport (pbl § 11-9 nr 3)	8
4.2 Krav til infrastruktur, avkjørsler, renovasjon og energi (pbl § 11-9 nr 3)	8
4.3 Parkering (pbl § 11 -9 nr 5).....	9
4.4 Frikjøp (pbl §§11-9 nr 5 og 28-7)	11
4.5 Konesjonsområde for fjernvarme (pbl § 11-9 nr 3).....	11
5. HANDEL	11
5.1 Etablering av kjøpesenter og forretningsvirksomhet (pbl § 11-9 nr 5)	11
6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET.....	12
6.1 Miljøforhold og samfunnsikkerhet (pbl § 11-9 nr 5 og 8)	12
6.2 Støy (pbl § 11-9 nr 6).....	12
6.3 Elektrisk anlegg og kraftledninger (pbl § 11-9 nr 5)	12
6.4 Luftkvalitet (pbl § 11-9 nr 6 og 8).....	13
7. Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	13
(pbl § 11-9 nr 8).....	13
8. Barn og unge	13
(pbl § 11-9 nr 5 og 8)	13
9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR.....	14
BEBYGGELSE OG ANLEGG; (BYUTVIKLING, BOLIG, FRITIDSBEBYGGELSE, NÆRING, IDRETTSANLEGG, MASSEUTTAK).....	14
9.1 Byutviklingsområder (pbl §§ 11-9 nr 8).....	14
9.2 Sentrumsgrense (pbl § 11-9 nr 8)	14
9.3 Fortetting (pbl § 11-9 nr 5).....	14
9.4 Boligbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1, 11-9 nr 4).....	15

9.5	Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1).....	15
9.6	Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl §§ 11-9 nr 5 og 28-7).....	16
9.7	Næringsbebyggelse (pbl 11-7 nr 1).....	17
9.8	Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr 1).....	17
9.9	Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr 1).....	17
10.	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	18
10.1	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2).....	18
11.	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR GRØNNSTRUKTUR	18
11.1	Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3).....	18
12.	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR)	19
12.1	LNFR- områder (pbl § 11-9 nr 5).....	19
12.2	LNFRS- område med bestemmelse om spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse.....	19
13.	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE	20
13.1	Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3).....	20
13.2	Småbåthavn (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3).....	20
13.3	Fiske (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3).....	21
13.4	Akvakultur og kombinert formål akvakultur/ferdsel/fiske (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3).....	21
13.5	Kombinert formål, FFFN.....	22
14.	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER	22
14.1	Hensynssone fare for skred (pbl § 11-8 a).....	22
14.2	Hensynssone sikringssone for drikkevann (pbl § 11-8 a).....	22
14.3	Hensynssone sikringssoner omkring Sandnessjøen lufthavn Stokka (pbl § 11-8 a).....	22
14.4	Hensynssone for landbruk, reindrift, friluftsliv og bevaring av kulturmiljø eller naturmiljø (pbl § 11-8 c).....	23
14.5	Båndlagt område etter naturvernloven, hensynssone H720 (pbl § 11-8 d).....	23
14.6	Båndlagt område som skal reguleres etter plan- og bygningsloven, hensynssone H710 (pbl § 11-9 nr 1)	23
14.7	Eksisterende planer (pbl § 11-8 nr f).....	24
15.	BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMMELSEOMRÅDER	24
15.1	Bestemmelsesområde Sandnessjøen avlastingssenter (pbl § 11-9 nr 5).....	24
15.2	Bestemmelsesområde marka (pbl § 11-9 nr 5).....	24
	Sandnessjøen som kommunesenter	25
	Retningslinjer.....	25

Innledning

Arealdelen av kommuneplanen er utarbeidet med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 11-5. Det er ikke anledning til å ta i bruk, dele og/eller bebygge en eiendom på annen måte enn det som er fastsatt på plankartet eller i bestemmelsene, jf. pbl. § 1-6.

DEL A

Består av generelle og tematiske bestemmelser som gjelder for flere arealformål, og særskilte bestemmelser til arealbruksformål og hensynssoner. *Retningslinjer følger fortløpende og er skrevet i kursiv.*

DEL B

Inneholder utfyllende retningslinjer for Sandnessjøen som kommunesenter.

Forholdet til eksisterende reguleringsplaner:

Reguleringsplaner som gjelder foran kommuneplanen er vist som hvite felt med skravur/hensynssone. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplan gjelder kommuneplanens bestemmelser. Unntak fra dette er krav til parkering og uteoppholdsareal (jfr. punkt 4.3 og 9.4) hvor kommuneplanens bestemmelser gjelder foran andre arealplaner vedtatt før 10.06.2016

Retningslinjer:

Retningslinjer er ikke juridisk bindende. De kan ikke benyttes som direkte hjemmelsgrunnlag for vedtak etter planen, men skal være førende for videre planlegging, forvaltning og saksbehandling. Retningslinjene angis i *kursiv* til hver enkelt bestemmelse.

Byutviklingsområder:

Begrepet «byutviklingsområdet» er brukt i enkelte bestemmelser, og omfatter området Stamnesvika-Holmen (A) og Sandnesvågen (B). Dette er områder der det ønskes en transformasjon/en helhetlig omforming av området.

1. PLANKRAV, REKKEFØLGEKRAV OG UTBYGGINGSAVTALER

1.1 Plankrav (pbl §§ 11-9 og 11-10 nr 1)

Areal avsatt til utbyggingsformål etter pbl § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter § 11-7 nr.2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som nevnt i § 20-1 (tiltak som krever byggetillatelse) er tillatt, med mindre annet er sagt under det enkelte formål.

Kommunen kan fravike plankravet for mindre utbygginger, ombygginger og bruksendringer når følgende kriterier er oppfylt:

- Byggehøyder, volum og byggegrenser er i tråd med eksisterende struktur og underordner seg eksisterende bygg.
- Prosjektet ikke er en etappe eller del av større utbyggingsprosjekt
- Utfylling i sjø innenfor areal regulert til havneformål. Arealbruken på utfyllingsområdet må inngå i reguleringsplan før området kan tas i bruk.
- Eldre reguleringsplan samsvarer med kommuneplan og kan benyttes som grunnlag.

Ved utarbeiding av private reguleringsplaner skal kommunens maler brukes.

Fortetting

Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirkosomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse. Tiltak med inntil 3 nye boenheter i områder vist som eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og øvrige bestemmelser ivaretas.

1.2 Rekkefølgekra (pbl § 11-9 nr 4)

Områder avsatt til utbyggingsformål kan ikke utbygges før det er etablert:

- Tilfredsstillende kommunalteknisk anlegg og energiforsyning.
- Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet.
- Opparbeidet areal for lek og fritidsaktiviteter for barn og unge.
- Trafikksikker adkomst for kjørende, syklist, bevegelsehemmede og fotgjengere.
- Sikker skolevei.

Hvilken infrastruktur og rekkefølgebestemmelser som gjelder for de enkelte utbyggingsområdene, vil fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet.

1.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 17-3)

- Det kan kreves forhandlinger om inngåelse av utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner.

Utbyggingsavtale forutsettes inngått før igangsettingstillatelse gis der utbygging i henhold til vedtatt arealplan forutsetter bygging av offentlige anlegg og/eller tilpasning av slike anlegg. Med offentlige anlegg menes alle anlegg/tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen eller som følger av bestemmelser til plan. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, fjernvarme o.l.

2. KVALITETSKRAV TIL BEBYGGELSEN BYGGEHØYDER, BYGGEGRENSE, ESTETIKK, KULTURMILJØ OG UNIVERSELL UTFORMING

2.1 Byggehøyder (pbl § 11-9 nr 5)

Dersom det i denne eller annen gjeldende plan ikke er fastsatt byggehøyder skal bebyggelsen ikke oppføres med gesimshøyde høyere enn 8 meter og mønehøyde høyere enn 9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. (jfr. Pbl 29-4)

Hensikten med bestemmelser om gesims- og mønehøyder er å ivareta lys- og romvirkning. Hovedregelen er at gesimshøyde er høyden til skjæring mellom ytterveggenes ytre flate og takflates ytre tekking. Mønehøyden er høyden mellom to skrå flater. Veileder for beregnings- og måleregler til Teknisk forskrift skal følges.

2.2 Byggegrenser mot sjø og vassdrag. Funksjonell strandsone (pbl §§ 1-8 og 11-9 nr 5)

I 100-metersbeltet, eller 50 m ut i sjøen fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand er det forbud mot tiltak.

- Bestemmelsen gjelder ikke for områder som er regulert til områder for bebyggelse og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur eller småbåthavn, samt i områder hvor det er fastsatt byggegrense.
- For områder satt av til havn eller småbåtanlegg er byggegrense satt i formålsgrensen, både i sjø og på land.

Byggeforbud langs vann og vassdrag

Det er forbudt med byggetiltak i en sone på 50 m langs vann og vassdrag, så fremt ikke annet er vist med hensynssone eller byggegrense i plankart.

Langs bekker: 20 meter

Avstand måles i horisontalplanet fra strandkant og/eller elvekant ved gjennomsnittlig vannstand. Funksjonell strandsone med byggegrense er vist i plankartet for LNFR områder med spredt bebyggelse.

2.3 Byggegrense mot vei

Der det ikke er vist byggegrenser i reguleringsplan, uregulert område, gjelder følgende for plassering av bebyggelse: (avstandene er målt fra midten av vegen)

- 15 meter fra gang- og sykkelveg
- 15 meter fra kommunal veg
- 50 meter fra fylkesveg (som hovedregel, men avstanden kan være mindre)

Statens vegvesen gir nødvendige tillatelser i henhold til vegloven. Kommunen gir nødvendige tillatelser på kommunal vei.

2.4 Universell utforming (pbl § 11-9 nr 5)

- Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg med mer skal utformingen tilrettelegge for bruk av alle, det vil si at prinsipper for universell utforming (UU) skal legges til grunn.
- Alle reguleringsplaner skal redegjøre for hvordan UU skal sikres, både innenfor planområde og mot tilstøtende planer.

Hovedløsningen

I praksis innebærer universell utforming at det ikke lenger er tilstrekkelig med tilrettelagte løsninger for enkelte grupper. Det skal være én løsning – hovedløsningen – og den skal være brukbar for flest mulig. Det skal ikke være nødvendig å etablere egne innganger for rullestolbrukere. Alle som benytter byggverket skal kunne benytte samme inngang, samme heis/løfteinnretning og så videre.

Byggverk for publikum

Med byggverk for publikum menes alle typer bygninger og anlegg der publikum har tilgang. Bygninger kan være kulturhus, kino, offentlige kontor, legekontor, butikk, overnattingsbygg og lignende. Anlegg kan være sportsarenaer, bensinstasjoner, brygger, utendørs badeanlegg og lignende.

Arbeidsbygning

Arbeidsbygning er byggverk med arbeidsplasser, for eksempel kontor, fabrikk, verksted, museum, bibliotek, skoler og lignende. Arbeidsbygning er ofte byggverk for publikum og omvendt.

2.5 Estetiske krav til bebyggelsen – hensyn til landskap og kulturminner (pbl §§ 11-9 nr 6 og 7)

- Ny bebyggelse skal ha form, volum og materialvalg som er tilpasset omgivelsene. Bebyggelsen skal fremme gode gate- og uterom samt ta vare på og utvikle eksisterende vegetasjon og landskap.
- I alle plan -og byggesaker skal tiltakets estetikk i forhold til seg selv, til omgivelsene og til fjernvirkning vurderes.
- Sammenhengende landskapstrekk skal ikke brytes. Nye bygg og tiltak skal plasseres og formes med hensyn til god terrengtilpasning og minst mulig bruk av sprengte skjæringer og fyllinger.
- Kulturverdier i bebyggelsen skal ivaretas, både ved ombygginger og nybygging.
- Alle tiltak etter pbl § 20-1 som vil berøre fredete kulturminner, kan ikke finne sted før kulturminnemyndighet har fått melding om tiltaket og myndighet har gitt dispensasjon eller tillatelse, jfr. Kulturminneloven.
- Verneverdige bygninger skal bevares og istandsettes på en slik måte at bygningenes fasader, takform, volumer, bygningsmessige detaljer og materialkvalitet opprettholdes.
- Lov om kulturminner gjelder uavkortet i hele planområdet. Alle tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen skal oversendes gjeldende sjøfartsmuseum (NTNU- vitenskapsmuseet) til vurdering før endelig tillatelse kan gis.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak skal eventuelle kulturminner og kulturmiljø beskrives og det skal vises hvordan man vil ta hensyn til disse.

*Delrapporten **Landskapet i Alstahaug kommune**, datert 14.04.15, gir en beskrivelse av landskapet og retningslinjer.*

Retningslinjer for fritidsbebyggelse for Alstahaug kommune skal følges.

3. LANDSKAP OG GRØNNSTRUKTUR

3.1 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6)

Ved utbygging av nye og eksisterende byggeområder samt fortetting skal overordnet grønnstruktur ivaretas og utvikles. Dette gjelder stier, gang- og sykkelforbindelse til marka og vassdrag, sammenhengende grøntdrag, friområder, parker og områder for lek.

Temaplan grønnstruktur for Sandnessjøen skal legges til grunn i videre planprosesser.

4. TRANSPORT, AVKJØRSLER, PARKERING OG KONSESJONSOMRÅDE FOR FJERNVARME

4.1 Transport (pbl § 11-9 nr 3)

Søknadspliktige tiltak etter § 20-1 skal ta hensyn til gående, syklende og trafiksikkerheten på berørt veinett.

Gate- og vegnettet skal anlegges med tilrettelegging for sykkeltrafikk. Statens vegvesens sykkelhåndbok bør legges til grunn for utforming.

4.2 Krav til infrastruktur, avkjørsler, renovasjon og energi (pbl § 11-9 nr 3)

- Det kan kreves tilknytningsplikt til offentlig vann og avløpsanlegg for bolig og fritidsbebyggelse. Byggeavstand mot offentlige vann- og avløpsledninger skal være minimum 4 meter på hver side.
- Avkjørsler til private veier skal tilfredsstillende de samme krav til utforming som avkjørsler til offentlige veger.
- Den til en hver tid gjeldende Rammeplan for avkjørsler i Nordland, skal legges til grunn ved søknad om avkjørsel på fylkesveier.
- Ved utbygging av nye områder og nybygg/ombygging/bruksendring skal det settes av areal til renovasjon, inkludert tilkomst, oppstilling og manøvreringsareal.
- Ved regulering av utbyggingsområde skal valgte løsninger for energiforsyning beskrives. Alternative løsninger for bruk av fornybar energi og lavt energiforbruk skal vurderes.

Avkjørsler fra fylkesvei skal skje i samsvar med rammeplan for avkjørsler. Holdningsklassene langs fylkesveier gjelder ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Klassene viser ansvarlige myndigheters holdning til etablering av nye, og utvidelse av eksisterende, avkjørsler langs veistrekninger i Alstahaug kommune

4.3 Parkering (pbl § 11 -9 nr 5)

- Det skal avsettes parkeringsplass for biler og sykler på egen grunn i henhold til soneavgrensing vist på figur 1.
- Det skal settes av parkeringsplasser for mennesker med nedsatt bevegelseevne:
 - Min. 4 % for parkeringsanlegg inntil 200 plasser.
 - Min. 2 % av antall plasser over 200 plasserDimensjonering for HC-parkering skal være minst 4,5 x 6,0 m og plasseres nær inngang.
- Ved utbyggingsprosjekter over 30 boenheter eller 2000 m² BRA for kontor, forretning og service skal det etableres ladestasjoner for elbil. Antall ladestasjoner og løsning skal vises på parkeringsplan
- Ved utbygging til kontorformål med flere enn 10 parkeringsplasser, kan maksimalt 15 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.
- Ved utbygging til forretnings- og serviceformål med flere enn 10 parkeringsplasser skal maksimalt 20 % av tomtearealet benyttes til parkering på terrengnivå.

Kommunens parkeringsveileder skal legges til grunn ved beregning av antall plasser og utforming av parkeringsplasser.

Plassering og antall parkeringsplasser skal komme frem av planforslag eller søknad om tiltak. Det vises til Statens vegvesen håndbok for utforming og dimensjonering av parkeringsplasser for bil (Hb N100).

Parkeringskravene skal sikre at det etableres nødvendig parkering på egen grunn. Alternativt kan parkeringen anlegges annet sted i rimelig gangavstand, maks. 250 m, dersom det foreligger en tinglyst rettighet på min. 20 år.

Soner for parkeringsdekning



Figur 1

Krav til antall parkeringsplasser for bil

Formål	Grunnlag pr. parkeringsplass	Sone1	Sone 2
Bolig	Boenhet	1,0	2,0
	Hybel/hybelleilighet ¹⁾	0,5	1,0
Skole	Pr. elev over 18 år + ansatt	0,4 + 0,8	0,4 + 0,8
Barnehage	Pr. ansatt	0,8	0,8
Kontor	100 m ² BRA	1,0	2,0
Forretning, service og kjøpesenter ²⁾	100 m ² BRA	1,0	2,0
Kulturhus, kino, kirke, forsamlingslokaler og idrettsarenaer	Pr. 10 seter	1,5	2,0
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,3	0,6
Servering/bevertning	Pr. 10 seter	1,0	1,5
Industri, verksted/lager	100 m ² BRA eller	1,0	1,0
Sykehus/sykehjem	Pr. 10 senger	1,0	2,0
Omsorgsboliger	Boenhet	1,0	1,5

¹⁾ Hybel/hybelleilighet defineres som boenhet med ett rom med eller uten bad, bod og kjøkkenkrok og med maks. BYA på 25 m²

²⁾ For kjøpesenter inngår ikke fellesareal

Krav til antall parkeringsplasser for sykkel

Formål	Grunnlag for parkeringsplass	Sone 1	Sone 2
Bolig	Boenhet	2,0	2,0
	Hybel/hybelleilighet ¹⁾	1,0	1,0
Skole	Pr. elev + ansatt	0,7+ 0,4	0,7+ 0,4
Barnehage	Pr. ansatt	0,4	0,4
Kontor	100 m ² BRA	2,0	2,0
Forretning, service og kjøpesenter for detaljhandel ²⁾	100 m ² BRA	2,0	2,0
		1,0	1,0
Kulturhus, forsamlingslokaler og idrettsarenaer	Pr. 10 seter	2,0	2,0
Hotell/overnatting	Gjesterom	0,2	0,1
Servering/bevertning	Pr. 10 seter	1,0	0,5
Industri, verksted/lager og kjøpesenter for regional storhandel	Pr. 100 m ² BRA eller	0,2	0,2
Sykehus/sykehjem	Pr. 10 senger	1,0	1,0
Omsorgsboliger	Boenhet	1,0	1,5

¹⁾ Hybel/hybelleilighet defineres som boenhet med ett rom med eller uten bad, bod og kjøkkenkrok og med maks. BYA på 25 m²

²⁾ For kjøpesenter inngår ikke fellesareal

Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med fastmonterte sykkelstativ og ha gode muligheter for fastlåsning av sykkel. Det vises til Statens vegvesen håndbok for utforming og dimensjonering av sykkelparkeringsplasser (Hb V122).

4.4 Frikjøp (pbl §§11-9 nr 5 og 28-7)

I sone 1 vil parkeringskravet for bil alternativt kunne oppfylles ved frikjøp hvis det ikke lar seg gjøre å etablere parkeringsplasser utfra plassbehov. Kommunestyret fastsetter sats for frikjøp ved årlig budsjettbehandling. Frikjøpsavtale skal være undertegnet før det gis igangsettingstillatelse.

Kommunens veileder for parkering skal legges til grunn ved behandling av avvik fra parkeringskrav og bruk av frikjøpsordningen.

Ved nybygg, tilbygg og bruksendring i sone 1 kan det tas utgangspunkt i at eksisterende bebyggelse/bruk har en akseptert egendekning selv om dette ikke kan dokumenteres etter dagens krav. Økning av parkeringsbehov ut over eksisterende bruk vil måtte løses på ordinær måte iht. parkeringskravene.

4.5 Konesjonsområde for fjernvarme (pbl § 11-9 nr 3)

Innenfor konesjonsområdet for fjernvarme er det tilknytningsplikt.

Også for areal som ligger utenfor konesjonsområdet for fjernvarme kan kommunen pålegge tilknytningsplikt, samt vurdere å innføre rekkefølgekrav om at området ikke kan tas i bruk til utbygging før det inngår i konesjonsområdet for fjernvarme. Dette med tanke på utvidelse av fjernvarmeområdet.

5. HANDEL

5.1 Etablering av kjøpesenter og forretningsvirksomhet (pbl § 11-9 nr 5)

For etablering av kjøpesenter og forretningsvirksomhet gjelder, følgende bestemmelser i tråd med Fylkesplan for Nordland:

Etablering av kjøpesenter med større bruksareal enn 3000m² og utvidelse av kjøpesenter til mer enn 3000m² er bare tillatt i byer og tettsteder som har et handelsomland ut over egen kommune. (Sandnessjøen har et handelsomland ut over egen kommune)

Etablering skal som hovedregel skje innenfor sentrum av byer og tettsteder. Unntaksvis kan etablering også skje i områder avsatt til handelsområde i kommuneplan

Handel skal fortrinnsvis skje innenfor sentrumsområde. Unntak fra dette er for bygdesentrene Tjøtta og Søvik, samt på øyene. Der kan handel etableres ut fra en konkret vurdering. Unntak er også plasskrevende varer, hvor arealer er avsatt. Se pkt 15.1 Bestemmelsesområde Sandnessjøen avlastningssenter.

6. MILJØKVALITET OG SAMFUNNSSIKKERHET

6.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet (pbl § 11-9 nr 5 og 8)

- Planlegging og utbygging skal utføres slik at bygg og anlegg ikke tar skade av skred (kvikkleireskred, jordskred og steinsprang) og flom.
- All bebyggelse som har gulv lavere enn kote + 3.0 meter over havet må vurderes med hensyn til flomfare.
- Kaier, naust, og andre tiltak som kan tillates nærme sjø og under kravet til kotehøyde, skal dokumentere at det er dimensjonert og konstruert slik at det tåler økt havnivå, bølgekrefter og stormflo som kan legges tiltak under vann.
- Ved nybygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensning, støy og annen forurensning.
- Nye tiltak skal ta hensyn til eventuelle sårbare dyre- og plantearter.
- Eksisterende bekker skal bevares så nært opp til sin naturlige form som mulig. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier bør åpnes og restaureres der det er praktisk gjennomførbart.

Alle reguleringsplaner og tiltak i strandsonen skal inneholde vurdering av effekt av havnivåstigning og bølgepåvirkning, samt avbøtende tiltak. Skredikkerhet skal dokumenteres i plansammenheng.

6.2 Støy (pbl § 11-9 nr 6)

Støyforholdene i utbyggingsområder for bolig, friområder og offentlige bygninger skal ikke overskride det som er anbefalt i Retningslinjer for støy i arealplanlegging, T-1442/2012, eller etterfølgende revisjoner.

For støyømfintlig bebyggelse (boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler eller barnehager) langs FV 17, kreves støyfaglig rapport. Denne skal dokumentere at støykrav i veileder er oppfylt. Primært skal plassering av bebyggelsen benyttes som støyskjerming. Støyskjermer bør unngås.

Støyende næringsaktivitet bør ikke etableres i samme bygning som boliger. I plan- og byggesaker for støyende næringsvirksomhet skal det fastsettes maksimumsgrenser for støy for tidsrommet 23-07 og på søn- og helligdager, maksimumsgrenser for dag og kveld samt ekvivalente støygrenser.

6.3 Elektrisk anlegg og kraftledninger (pbl § 11-9 nr 5)

Høyspenningsanlegg

Det er ikke tillatt å føre opp boliger, skoler eller barnehager nærmere eksisterende kraftlinjer enn:

Spenning	Avstand (minimum horisontale avstand)
420 kV-800A	105 meter
300 kv-800A	67 meter
132kV-200A	37 meter
20 kV - 20 A	10 meter

Strømførende jordkabel

For bebyggelse for opphold av personer er byggegrensen fra strømførende jordkabel med spenning på 22 kilovolt og mer minimum 6 meter fra senterlinjen. Det skal ikke være lekeareal innenfor denne byggegrensen.

6.4 Luftkvalitet (pbl § 11-9 nr 6 og 8)

Ved regulering og søknad om tiltak som er følsomme for luftforurensing skal tiltak for å sikre tilfredsstillende luftkvalitet vurderes.

Anbefalt grenser for luftkvalitet i T-1520 (eller de til en hver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanleggingen) skal være retningsgivende.

7. Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

(pbl § 11-9 nr 8)

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det utarbeides ROS-analyse. ROS-analysen skal vise alle risikoforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål og eventuelle endringer i forhold som følge av den planlagte utbyggingen.

8. Barn og unge

(pbl § 11-9 nr 5 og 8)

Barn og unges interesser skal dokumenteres og sikres ved planlegging og gjennomføring av nye tiltak.

Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller avsatt til fellesareal, fri- eller uteområde til skoler og barnehager, som brukes til eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning i rimelig nærhet. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

I alle utbyggingsområder skal det ved detaljregulering foreligge uteområdeplan som viser hvordan områder for lek og opphold skal opparbeides, og hvordan disse områdene henger sammen med tilsvarende områder utenfor planområdet.

Det vises til rikspolitiske retningslinjer om barn og unges interesser i planleggingen.

Barnerepresentant og ungdomsrådet er høringspart i plansaker.

Se Temaveileder T-1513 Barn og unge og planlegging etter plan- og bygningsloven.

9. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR BEBYGGELSE OG ANLEGG; (BYUTVIKLING, BOLIG, FRITIDSBEBYGGELSE, NÆRING, IDRETTSANLEGG, MASSEUTTAK)

9.1 Byutviklingsområder (pbl §§ 11-9 nr 8)

Område A og B (Holmen og Sandnesvågen):

Innenfor byutviklingsområde skal det utvikles en bymessig og variert bebyggelse med blandet formål. Områdene skal bygges ut på en måte som tilfører området og byen kvaliteter i form av møteplasser, lekeplasser og nødvendig teknisk- og sosial infrastruktur.

Område B: Tidligere kommuneplan la opp til blant annet småbåthavn og gang- sykkelbro over Sandnesvågen.

9.2 Sentrumsgrense (pbl § 11-9 nr 8)

- Avgrensning av sentrum er vist med rød illustrasjonslinje i plankartet.
- Det skal utarbeides en områderegulering for sentrum. Det skal her fokuseres på sentrumsformål, byutviklingsområde og havnepromenade.
- Innenfor dette området skal Utviklingsplan for sentrum, vedtatt 05.03.13, samt temaplanene Grøntstrukturplan for Sandnessjøen og Trafikkmønsterplan, være retningsgivende for utarbeiding av planer og gjennomføring av tiltak.

9.3 Fortetting (pbl § 11-9 nr 5)

- Med fortetting menes å bygge mer innenfor allerede utbygde områder. Fortetting omfatter all byggevirksomhet innenfor vedtatte utbyggingsområder som fører til høyere arealutnyttelse.
- Tiltak med inntil 3 nye boenheter i områder vist som eksisterende boligbebyggelse krever normalt ikke utarbeiding av reguleringsplan dersom volum og form tilpasses omkringliggende bebyggelse og øvrige bestemmelser ivaretas.
- I enebolig og småhusområder, der det ikke i annen gjeldende plan er angitt grad av utnyttning, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for utbygginger ikke overstige 35 % av netto tomt, inkludert garasje og boder. Antall parkeringsplasser i henhold til kommunens norm medtas i beregningen av BYA.

Fortetting skal ikke gi uheldige trafikkbelastninger. Fortetting skal ikke føre til at grøntområder og rekreasjonsarealer bebygges. Både ny og gjenværende bolig skal ha tilfredsstillende uteoppholdsareal.

9.4 Boligbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1, 11-9 nr 4)

- Minste tomteareal for eneboliger er 700 m² og for tomannsboliger 750 m². I boligområder, der det ikke i annen gjeldende plan er angitt grad av utnyttning, skal maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for utbygginger ikke overstige 35 %.
- Ved regulering av framtidig og eksisterende boligområder, skal rekkefølgekrav, jfr. pkt 1.2 følges.
- Boligområder langs FV 17 mellom Rishatten og Kleivskaret skal ha etablert gang- og sykkelvei før igangsettingstillatelse kan gis.
- Fremtidige boligområder, BB1 og BB2, skal bygges ut i rekkefølge som angitt med nummerering.
- Ved regulering av boligområder der hensynssone H530 hensyn friluftsliv vises, skal det planlegges sikker passasje til hovedstier/turområder.

Alt areal avsatt til utbyggingsformål etter pbl § 11-7 nr.1, og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur etter § 11-7 nr.2, skal inngå i reguleringsplan før tiltak som nevnt i § 20-1 (tiltak som krever byggetillatelse) er tillatt.

9.5 Fritidsbebyggelse (pbl § 11-7 nr 1)

- Formålet gjelder fritidsbebyggelse med tilhørende tekniske anlegg, garasje, uthus, veier, parkering og annet fellesareal.
- Fritidsbebyggelsen skal maks ha en størrelse på 125 m² grunnflate. Tomtene skal ikke være større enn 1000 m². Bygd areal skal ikke overstige 30 %. Dette inkluderer areal til parkering, terrasser, garasje og frittstående uthus.

Retningslinjer for fritidsbebyggelse for Alstahaug kommune skal være veiledende.

9.6 Krav til uteoppholdsareal og lekeplasser (pbl §§ 11-9 nr 5 og 28-7)

- Ved fortetting og ved etablering av nye boliger skal det etableres tilstrekkelig uteareal og lekeplasser i henhold til arealkrav gitt under og Alstahaug kommunes norm for lekeplasser.
- Arealet skal være egnet til lek, opphold og rekreasjon. Områdene bør være lokalisert og utformet slik at de i så stor grad som mulig kan brukes av alle. (universell utforming)
- Ved regulering av områder skal det tas med i rekkefølgebestemmelsene at lekeplass skal være ferdig opparbeidet senest samtidig med at boligene tas i bruk.
- Dersom lekeplasser og parkering må legges inntil hverandre, skal det være en fysisk og visuell skjerming. Jfr. norm for lekeplasser.

Arealkrav/Minste uteoppholdsareal (MUA)

PRIVAT UTEOPPHOLDSAREAL		MUA m ² / bolig
Innenfor sentrumsavgrensing		
	Bybebyggelse/blandingsområde	3
	Boligområde, leilighetsbygg	3
Utenfor sentrumsavgrensing		
	Boligområde, leilighetsbygg	5
	Boligområde, småhus. Leilighet BRA mindre enn 50	50
	Boligområde, småhus. Rekkehus, leiligheter BRA større enn 50m ²	100
	Boligområde, enebolig	200
FELLES UTEOPPHOLDSAREAL		MUA m ² / bolig
Innenfor sentrumsavgrensing		
	Bybebyggelse/blandingsområde	15
	Boligområde, leilighetsbygg	20
Inntil 50 % av felles uteoppholdsareal innenfor sentrumsavgrensing kan tillates på takterrasser		
Utenfor sentrumsavgrensing		
	Leilighetsbygg	30
	Småhus	100

Der det er knapt med uteareal, skal areal til lek og opphold prioriteres på bekostning av areal til parkering på bakkeplan. Der uteareal er knappe, må dette kompenseres med høy kvalitet på bebyggelsen. I reguleringsplan skal krav til at minst halvparten av felles uterom skal være solbelyst kl.15 ved vårjevndøgn dokumenteres ved skyggediagram.

Areal for lek

Type lekeplass	Maks avstand fra bolig i m	Pr. antall boliger/stk enheter	MUA m ²
Sandlekeplass	50	4-25	150 - 500
Kvartalslekeplass	150-200	25-200	min 1500
Ballfelt	400 500	150-600	min 2500
Nærmiljøanlegg	400-500	600-1200	min 6000

Utfyllende retningslinjer for lekeplasser er gitt i Alstahaug kommunes norm for lekeplasser.

9.7 Næringsbebyggelse (pbl 11-7 nr 1)

- Formålet gjelder næringsbebyggelse og omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet og øvrig næringsvirksomhet. Formålet omfatter ikke forretning og tjenesteyting.
- Næringsbebyggelse skal plasseres og utformes slik at det ikke vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende boligbebyggelse eller allmenne interesser med tanke på støy, forurensning, trafikk eller andre negative konsekvenser for miljø og naboer.
- Det skal etableres bufferzoner, fortrinnsvis vegetasjon, som skjermer nærliggende bebyggelse.

9.8 Idrettsanlegg (pbl § 11-10 nr 1)

- I områder for nåværende idrettsanlegg tillates bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet. Ved søknad om vesentlig endring eller utvidelse innenfor områder kreves regulering.
- Det stilles krav til detaljert reguleringsplan i alle områder for framtidig idrettsanlegg.

Med bygg og anlegg som har direkte tilknytning til formålet menes for eksempel ballbenge, klubbhus, støyskjerming, parkering, etc. Med endring menes annen bruk enn pågående aktiviteter ved arealdelens vedtakstidspunkt. Med utvidelse menes utvidet bruk og økt bygningsmasse.

9.9 Råstoffutvinning (pbl § 11-9 nr 1)

Utvidelse av masseuttak kan bare skje etter reguleringsplan.

Sammen med planforslag skal det utarbeides driftsplan som beskriver forutsetninger og tiltak før, under og etter driftsperioden.

I område med løsmasser skal området i størst mulig grad føres tilbake til opprinnelig form etter driftsfasen.

10. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

10.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 11-7 nr 2)

- Formålet gjelder hoved infrastruktur som veier, sykkelveier, havn og traseer for teknisk infrastruktur.
- Mindre justeringer av vegtrase, siktutbedring, opparbeiding av møteplasser, sikringstiltak og lignende innenfor eiendomsgrensen til vegarealet kan gjøres uten reguleringsplan
- Krav til sikt og utforming av avkjørsler skal oppfylles i samsvar med Statens vegvesen sine håndbøker.

11. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL FOR GRØNNSTRUKTUR

11.1 Grønnstruktur (pbl § 11-7 nr 3)

- Formålet omfatter friområde, park, naturområde og turdrag innenfor eller i tilknytning til by og tettsteder.
- Grønnstrukturplan for Sandnessjøen skal legges til grunn.
- Innenfor sentrumsavgrønsing skal det ikke fortettes slik at grønnstruktur går tapt.
- Enkel tilrettelegging og mindre terrengarbeid for ferdsel og opphold, som merking av stier, etablering av stier, skilting, rastebord, gapahuk og lignende kan tillates. Tiltak ut over dette skal være avklart i reguleringsplan.

Grønnstrukturplan for Sandnessjøen, datert 25.01.2016, skal brukes som grunnlag ved saksbehandling omkring grøntområdene.

Svartliste arter skal ikke benyttes og bør fjernes.

12. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (LNFR)

12.1 LNFR- områder (pbl § 11-9 nr 5)

- I LNFR- områder er det ikke tillatt å sette opp ny bebyggelse eller andre varige konstruksjoner eller anlegg, eller fradele tomt til samme formål, som ikke er knyttet til stedbunden næring, landbruksdrift eller allment friluftsmål.
- LNFR- områdene omfatter også bymarka. Marka er avgrenset i plankartet som bestemmelsesområde #2 med grønn illustrasjonslinje. Forvaltningsplan for Åsen gir føringer for tiltak innenfor området.

Mindre om- og påbygninger av eksisterende bebyggelse samt gjenoppbygging etter brann/erstatningsbygg tillates under forutsetning av at det ikke blir flere boligenheter. Se veileder Plan og bygningsloven og Landbruk Pluss T-1443 for mer info om stedbunden næring.

Fradeling og bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til bolig- og fritidsbebyggelse kan tillates i forbindelse med salg av landbrukseiendommer.

Det er ikke tillatt med oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av hyttebebyggelse i kommunens LNFR- område. Vesentlig utvidelse vil være hvis bebyggelsen overskrider 75 m² bruksareal (BRA). Mindre arealutvidelse, samt gjenoppbygging etter brann tillates.

Hensynssone for friluftsliv sammen med Markagrensa angir viktig friluftsområde på Åsen.

Viktige grønndrag som skal bevares:

- Strandsonen, Klokkervika – Oterholt
- Åsen, i hele lengderetningen.
- Sandneselva, fra tidligere søppelfylling til Kvernåsen
- Aunåsen/Skarmyra - Horvneset

12.2 LNFRS- område med bestemmelse om spredt bolig- fritids- eller næringsbebyggelse

I LNFRS- område der spredt utbygging er tillatt kan det tillates spredt bolig som klyngebebyggelse (2-7 hus) og enkelthus samt fritidsbebyggelse. Fradeling og bruksendring av eksisterende landbruksbebyggelse til boligformål og fritidsbebyggelse kan tillates.

Etablering av næringsbebyggelse utenom stedbunden næring kan tillates under forutsetning av godkjent reguleringsplan.

Område for spredt bolig- og fritidsbebyggelse kan i planperioden tillates bygd ut med følgende antall bygningsenheter/tomter:

Sted	Områdenavn	Antall Boliger	Antall hytter
Mindland	LNFRS_1	3	5
Tro	LNFRS_2	2	5
Bærøya	LNFRS_3	2	5
Flatøya	LNFRS_4	0	2
Svines	LNFRS_5	0	5
Blomsøya	LNFRS_6	5	5
Austbø/Altra	LNFRS_7	5	5
Offersøya	LNFRS_8	3	2

Kleiva	LNFRS_9	3	0
--------	---------	---	---

- I område regulert til spredt bebyggelse er det ikke krav om reguleringsplan dersom ikke annet er sagt for området. Detaljert situasjonsplan skal utarbeides før tiltak kan godkjennes.
- Bebyggelsen skal ikke plasseres på dyrka mark eller produktiv skogareal.
- Spredt bebyggelse må ikke komme i konflikt med viktige flytt- og svømmeleier for reindrift.
- Bebyggelsen skal plasseres slik at den ikke er til hinder for allmenn ferdsel og tilgang til LNFR-område, med strandsonen, og bør ikke stenge for videre utnytting av området til bolig- og fritidsbebyggelse.
- Bebyggelsen skal underordne seg markerte landskapsdrag, herunder sammenhengende vegetasjonsbelter, viktige viltområder og områder for tamrein.
- I områder med privat vannforsyning og ved vassdrag skal valg av avløpsløsning vurderes strengt.
- For området Offersøy (området fra Skogland til Skjellosen) skal all ny bebyggelse langs riksvei 17 lokaliseres til eksisterende offentlige sideveier eller eksisterende private vegger.
- Fritidsbebyggelse (hytter) tillates med maks mønehøyde 6 m, og areal skal ikke overstige 100 m² bruksareal (BRA).
- Ved anlegg av 3 eller flere hytter/tomter med innbyrdes avstand mindre enn 100 meter tillates ikke etablering før området inngår i reguleringsplan.
- Størrelse på naust begrenses til et maksimalt bruksareal (BRA) på 30m².

13. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL AREALFORMÅL BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

13.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

- Formålet omfatter alle typer arealbruk på eller i sjø og vassdrag, og eventuelt tilhørende strandsone.
- Tiltak som er i konflikt med natur, friluftsliv, ferdsel eller fiske er ikke tillatt.

13.2 Småbåthavn (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

- Formålet omfatter småbåthavn med nødvendig parkering, tekniske anlegg og servicebygg.
- I område regulert til småbåthavn skal tiltak som krever søknad etter pbl §§ 20-1 og 20-2 inngå i reguleringsplan før tiltak kan godkjennes.
- Det kan gis tillatelse til utlegg/anlegg i sjø for samlet inntil 10 småbåtplasser uten reguleringsplan dersom tiltaket ikke utløser behov for ny adkomstvei, parkering eller fellesnaust.

Reguleringsplan skal vise antall båtplasser, opplagsplass på land, tilkomst til offentlig vei, servicebyggplassering, parkeringsplasser o.l.

13.3 Fiske (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

- Formålet omfatter all høsting av viltlevende marine ressurser i sjø.
- I områder gitt formål fiske (F) har fiske prioritet. Tiltak og inngrep må ikke være i konflikt med fiskeriinteressene eller forringe områdenes kvaliteter som fiske-, gyte og oppvekstområde.
- I FFFN- områdene har fiske prioritet i perioden fiske pågår.
- Lokalisering av oppdrett/akvakultur og uttak av masser fra havbunn tillates ikke i disse områdene.
- I sjøen gjelder havressursloven mens i vassdrag er det først og fremst lakse- og innlandsfiskekloven og naturmangfoldloven som gir bestemmelsene for fiskeforvaltningen.

Kaste- og låssettingsplasser, gyte- og oppvekstområder er videreført fra gjeldende kommuneplan og vist som fiskeformål i plankartet.

Denne arealbruk vil ikke være til hinder for allmenn ferdsel og friluftsliv.

Hensyn til fiskerinæringen skal generelt, også i uplanlagte områder, tillegges stor vekt i konflikttilfeller.

Høsting av tang og tare skal ikke tillates i fiskeområder(F) og naturområder (N). Ved høsting i områder hvor det hekker mye fugl, må det vises hensyn, slik at det ikke oppstår forstyrrelser i hekkesesongen.

13.4 Akvakultur og kombinert formål akvakultur/ferdsel/fiske (pbl §§ 11-7 nr 6 og 11-11 nr 3)

- Innenfor formålet akvakultur(A) kan det legges ut akvakulturanlegg. Områdene omfatter godkjente og omsøkte lokaliteter for oppdrett. Områdene omfatter areal for oppankring- og fortøyningsanlegg over sjøoverflaten.
- Fortøyninger som ikke er til hinder for ferdsel kan gå inn i tilsluttende flerbruksområder akvakultur/ferdsel og fiske (AFF). I disse områdene kan fortøyninger til akvakulturanlegg etableres på -2 m inn mot land og ellers -25m. Det er ikke tillatt med installasjoner som er til hinder for ferdsel i disse områdene.
- Tiltak som kan forstyrre eller hindre akvakulturanlegg skal ikke tillates i nærheten. Det er forbud mot ferdsel 20 meter fra, og fiske 100 meter fra anleggene.
- Det tillates ikke anlegg i områder der det ligger kabler i sjøen.
- Tiltak som hindrer reindriftas rett til å flytte med rein, er ikke tillatt. Reindriftas arealbrukskart skal legges til grunn ved vurdering av konflikt mellom akvakulturanlegg og reindrift. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriftas rett til å flytte rein, skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes.

De utlagte akvakulturområdene skal prioriteres ved lokaliseringvalg.

Tildelingsmyndighet er Nordland fylkeskommune som fatter vedtak etter akvakulturloven.

Anlegg må planlegges og utformes i henhold til gjeldende lovverk (Akvakulturloven, Forurensningsloven, Havne- og farvannsloven osv.)

13.5 Kombinert formål, FFFN

- Formålet er et kombinasjonsformål for fiske-, ferdsel-, friluftsliv- og naturområder
- Formålene er likestilt
- Akvakultur i områdene FFFN er ikke tillatt.

Uplanlagte områder omfatter de resterende arealer i kystsonen som ikke er avsatt til spesielle formål. Det er ikke foretatt noen avklaring mellom de ulike interessene og søknad om utnyttelse av områder her må avklares gjennom det aktuelle særlovverk.

14. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER TIL HENSYNSSONER

14.1 Hensynssone fare for skred (pbl § 11-8 a)

For sone H310_1, angir område med potensiell fare for stein- og snøskred, inkl. steinsprang.

14.2 Hensynssone sikringssone for drikkevann (pbl § 11-8 a)

I nedslagsfelt for drikkevann H110 er det ikke tillatt å iverksette tiltak som kan ha negativ virkning på vannkvaliteten i området, jfr. Pbl § 1-6 og forskrift om vannforsyning og drikkevann.

14.3 Hensynssone sikringssoner omkring Sandnessjøen lufthavn Stokka (pbl § 11-8 a)

For sone H190_1 i Temakart 1(Sikringssone- Sandnessjøen lufthavn Stokka):
Her gjelder de høyderestriksjoner som angitt med koter (sorte streksymboler) på restriksjonsplan for Sandnessjøen lufthavn Stokka, Avinors tegning ENST-P-08 datert 05.09.16. For områder beliggende mellom de viste koter, skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som er angitt på plankartet.

Nye reguleringsplaner innenfor hensynssone H190_1 skal innarbeide høyderestriksjonene i form av hensynssoner, jfr. pbl §§ 12-6 og 12-7. Alternativt må det angis bestemmelser med maksimal tillatt mønehøyde på bygninger og anlegg som ikke overstiger høyderestriksjonene i restriksjonsplanen ENST-P-08.

Søknader innenfor hensynssone skal håndteres etter saksbehandlingsrutiner fra Avinor i forhold til utsjekk mot hinderflater.

For sone H190_2 i Temakart 1:

Alle søknader om etablering av nye bygninger og anlegg innenfor hensynssone H190_2, område med byggerestriksjoner rundt navigasjonsanlegg ved Sandnessjøen lufthavn Stokka vist med koter(røde streksymboler) på Avinors tegning ENST-P-09 datert 05.09.16, skal håndteres etter saksbehandlingsrutiner fra Avinor.

For områder beliggende mellom de viste koter, skal byggerestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon.

Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, nødvendig fjerning vil bli gjennomført av Avinor.

14.4 Hensynssone for landbruk, reindrift, friluftsliv og bevaring av kulturmiljø eller naturmiljø (pbl § 11-8 c)

Hensyn landbruk H510: Hensynssonenes omfatter område vurdert som viktig landbruksområde. Landbruksvirksomhet og kulturlandskap skal prioriteres i langsiktig perspektiv, og tap av kulturlandskap skal unngås.

Hensyn reindrift H520:

Omfatter svømmeleier og flyttleier for rein som er avsatt i plankartet som hensynssone. Tiltak i hensynssonen som er til hinder ved flytting med rein, er ikke tillatt. Ved tvil om tiltaket har konsekvenser for reindriften skal uttalelse fra berørt reinbeitedistrikt og Fylkesmannen innhentes. Også ved tiltak like inntil hensynssone reindrift, bør reinbeitedistrikt og Fylkesmann høres. Tiltak under havoverflaten som ikke hindrer svømming eller ilandføring av rein fra båt, kan tillates.

Hensyn friluftsliv H530: Hensynssonene omfatter område som har særlig verdi for friluftsliv. I disse områdene skal landskaps- og friluftsinnteresser prioriteres og vektlegges. Innenfor sonene er det ikke tillatt med tiltak som hindrer tilgang til og bruk av området til friluftsliv, eller reduserer opplevelsesverdi på annet vis.

Bevaring naturmiljø H560: Hensynssonene omfatter område som har særlig verdi for naturmiljø og biologisk mangfold. I disse områdene skal langsiktig vern av det biologiske mangfoldet prioriteres og vektlegges. Innenfor sonene skal det som hovedregel ikke gjøres inngrep.

Bevaring kulturmiljø H570: Hensynssonene omfatter område som har særlig verdi som kulturminne, kulturmiljø eller kulturlandskap. I disse områdene skal kulturminneverdiene vektlegges, og tiltak bør fremme vern av kulturminne eller kulturmiljø. Tiltak skal lokaliseres og utformes slik at de underordner seg og bygger opp om eksisterende kulturmiljø og kulturlandskap. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kommer i konflikt med verdifulle kulturminner.

For det utvalgte kulturlandskapsområdet, Blomsøya, Hestøya og Skålvær (H570_7 og H570_13), skal det utarbeides en helhetlig analyse og plan der det fokuseres på muligheter og tiltak knyttet til bosetting, næringsutvikling og turisme. Grunnlaget for planarbeidet skal være gjeldende Landbruksplan for Alstahaug, Forvaltningsplan for Blomsøya, Hestøya og Skålvær samt tiltaksplan for ferdsel og informasjon. Når tiltak innenfor området vurderes skal det tas hensyn til disse planene.

14.5 Båndlagt område etter naturvernloven, hensynssone H720 (pbl § 11-8 d)

Områder båndlagt etter lov om naturvern:

H720_1: Skeilia naturreservat

H720_2: Ostjønna naturreservat

14.6 Båndlagt område som skal reguleres etter plan- og bygningsloven, hensynssone H710 (pbl § 11-9 nr 1)

Område som skal reguleres til reindriftformål.

14.7 Eksisterende planer (pbl § 11-8 nr f)

Hensynssonene omfatter område der eksisterende reguleringsplaner med bestemmelser fortsatt skal gjelde. Der tilsvarende tema ikke er behandlet i reguleringsplan gjelder kommuneplanens bestemmelser. Unntak fra dette er krav til parkering og uteoppholdsareal (jfr. punkt 4.3 og 9.4) hvor kommuneplanens bestemmelser gjelder foran andre arealplaner vedtatt før 10.06.2016.

15. BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER FOR BESTEMMELSESONRÅDER

15.1 Bestemmelsesområde Sandnessjøen avlastingssenter (pbl § 11-9 nr 5)

Innenfor bestemmelsesområde kan det i tråd med godkjent reguleringsplan, oppføres plass- og arealkrevende forretningskonsepter for å ivareta regional storhandel. Detaljhandel skal skje innenfor det definerte sentrumsområdet for Sandnessjøen hvor det også kan etableres kjøpesenter med bruksareal over 3000 m².

Plasskrevende varer er definert som: biler, og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og varer fra planteskoler/hagesenter.

Arealkrevende varer er definert som: hvitevarer, brunevarer, møbler og større varer som krever annen fraktmåte enn kollektivtransport.

Bestemmelsesområdet viderefører retningslinjer for avlastningssenter som gitt i Kommunedelplan for Sandnessjøen 2006-2016.

15.2 Bestemmelsesområde marka (pbl § 11-9 nr 5)

Innenfor bestemmelsesområde marka skal det tas særskilt hensyn til natur og friluftsinnteresser. Tilrettelegging for friluftsliv i samsvar med forvaltningsplan for Åsen tillates innenfor området.

Sandnessjøen som kommunesenter

Retningslinjer

I alle områder–og detaljreguleringsplaner, bygge - og delesaker og andre meldepliktige tiltak gjelder følgende:

- Det skal jobbes for å skape et hyggelig sentrumsområde som gjennomreisende og fastboende finner attraktivt.
- Sandnessjøens identitet skal videreutvikles og styrkes. Dette må gjøres ved å legge vekt på stedets maritime preg, gatestrukturens og bebyggelsens karakter.
- Det skal tilstrebtes en miljømessig forbedring av sentrumsbebyggelsen.
- Bevaringsverdige bygg skal i størst mulig grad tilbakeføres til sitt opprinnelige preg. Prioriterte bygg er vist i Utviklingsplan for Sandnessjøen sentrum, temakart 4A, vedtatt 05.03.13, sak 10/13.
- Ny bebyggelse i sentrum må tilpasses eksisterende bebyggelse når det gjelder dimensjon, skala og materialbruk.
- Det skal legges til rette for en allsidig bruk av Sandnessjøens bygningsmiljø. Det skal jobbes for å skape et levende sentrum der man har boliger, kontorer, forretninger, torgaktivitet og annen virksomhet. Føringer er gitt i Utviklingsplan for Sandnessjøen sentrum, temakart 4B, vedtatt 05.03.13, sak 10/13.
- Det skal jobbes for at Sandnessjøens ansikt utad forbedres. Følgende er viktig i den forbindelse:
 - Området i tilknytning til torget, miljøgata, Kulturbadet og ferjeleiet kan betraktes som kjerneområdet i sentrum.
 - Sjøfrontens visuelle kvaliteter må styrkes gjennom utforming av bebyggelse, kaianlegg og utfyllinger.
 - Industriområdet "Holmen" må gis en mer tiltalende utforming.
 - Rivningstomter og andre åpne sår i bebyggelsen må bebygges. Det er særlig viktig å gjenreise hjørnegårder.
 - Utbygging av nye og utbedring av eksisterende gater bør i størst mulig grad bygge på eksisterende gate - og kvartalsstruktur.
 - Kvartalstrukturen i bebyggelse og gatenett må videreutvikles.
 - Vågen som innfallsport til Sandnessjøen skal rustes opp med fokus på utfylling, mulig boligbygging, grøntstruktur og estetikk
 - Det skal vektlegges å utvikle en infrastruktur som tar hensyn myke trafikanter samt et gang- og sykkelvegnett i tråd med overordnede planer.

Bebyggelsesstruktur

- *Bevaring og utvikling av eksisterende bebyggelsesstruktur innebærer at:*
 - *Eksisterende tomtearronding bør i størst mulig grad beholdes, slik at en kan bevare områdets grønne karakter ved å ta vare på eksisterende vegetasjon og etablerte hageanlegg der dette ikke kommer i konflikt med nødvendig gateutvidelse. Føringer er gitt i Utviklingsplan for Sandnessjøen sentrum, temakart 4B, vedtatt 05.03.13, sak 10/13.*
- *Ved utbedring av gater i området, bør en ta sikte på å utforme en symmetrisk gategeometri (for eksempel tosidig fortau) og bevare en opprinnelig gateutforming i kryss.*
- *Bebyggelsens målestokk må bevares. Selv om bygningene er forskjellige, har likevel området en enhetlig karakter som består av mindre variasjoner i høyde og dimensjon innenfor en skala. Det er viktig at en ikke bryter denne skalaen med innfylling av ny bebyggelse.*

Bygningsform

Bebyggelsens opprinnelige bygningsform bør i størst mulig grad tas vare på. Særlig er det viktig for de bygningene som er eksponert mot gata. Ved ombygging og fornyelse av bygninger bør en ta sikte på å tilbakeføre bygningens hovedform eller utvikle tidstypiske løsninger ved bruk av arker, karnapper og inngangsmarkeringer.

Bygningsmaterialer

Ved valg av bygningsmaterialer ved ny bebyggelse eller rehabilitering skal en ta sikte på å tilbakeføre bygningens opprinnelige materialbruk når det gjelder utvendig kledning og taktekking. Utvendig kledning skal være trepanel, og taktekking bør være skiferstein eller keramiske panner.

Bygningsdetaljer

Ved utskiftning av vinduer og veggkledning og ved oppføring av ny bebyggelse, bør en ta i bruk tidstypiske vindusdetaljer og omramming av dører og vinduer og annen ornamentikk av dører og vinduer og annen ornamentikk som var vanlig da bygningen ble oppført. Tidstypiske detaljer skal kombineres med moderne, tekniske løsninger.

Plan-nr. 20120034: Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter, fase 2, gnr/bnr 38/51 m.fl.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunens arkivsaksnummer: 12/1218

Planforslag er datert: 12.11.2012
Dato for siste revisjon av plankartet: 12.11.2012
Dato for siste revisjon av bestemmelsene: Planutvalget 31.01.13, sak 65/12
Dato for godkjenning: 29.05.2013, sak 21/13

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet merket "Detaljregulering av Skansen Kjøpesenter, fase 2, gnr/bnr 38/51 m.fl.", revidert av planutvalget, sak 65/12, 31.01.13

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til (tallene i parentes er sosi-kode):

- Bebyggelse og anlegg
 - Bolig/forretning/kontor (1802)
 - Forretning/kontor (1810)
 - Parkering/forretning/bolig (1900)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Gangveg (2016)
 - Annen veggrunn - grøntareal (2019)
 - Holdeplass (2025)
 - Parkering (2080)

- Grønnstruktur
 - Park (3050)

- Hensynssoner
 - Sikringssone, frisikt (140)

§ 3.1 Felles bestemmelser, byggeområder (BFK, FK og PFB)

- a) Varelevering skal skje inne på eget område.
Det tillates varelevering fra offentlig bussholdeplass(o_BL) og oppstilling av lastebil mens varelevering pågår.
- b) Parkeringsdekning skal skje på egen eiendom i tråd med kommunens parkeringsvedtekter.
- c) Parkeringsdekking skal være iht. prinsipper i "*Trafikkvurdering Nye Skansen Kjøpesenter*" v/Rambøll, datert 20/4 2009.
- d) Planområdet ligger i sin helhet innenfor konsesjonsområdet for fjernvarme. Alle nye bygninger eller bygninger som er gjenstand for hovedombygging skal tilknyttes fjernvarme.
- e) Det skal tilrettelegges for sykkelparkering for minimum plass til 10 sykler innenfor planområdet. Retningslinjer i Vegvesenet sin håndbok nr 233 legges til grunn for utformingen av sykkelparkeringen.

§ 3.2 Bolig/forretning/kontor (BFK)

- a) Maksimal byggehøyde, BYA%, BRA m² og grunnareal er påført plankart.
Byggehøyde er definert til kote 29,0 meter mot Sjøbergs gate og 20,0 meter mot Torolv Kveldulvsens gate. Enkelte, mindre bygningsdeler som heishus og lignende kan gå over regulert maks. byggehøyde. Eksisterende husfasade mot Torolv Kveldulvsens gate (Miljøgata) bevares.
- b) Det skal avsettes minimum 15 m² uteareal pr bolig, herav minimum 7,5 m² pr bolig til felles leikeplass ved boligene.
- c) Inntil maks. 40 % av BRA skal være boliger i de tre øverste etasjer.
- d) Til byggesaksbehandling skal det dokumenteres at skole- og barnehagekapasitet er tilstrekkelig.
- e) Arealer for barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- f) Innendørs støynivå for boliger skal følge NS8175.
- g) Støynivå på uteoppholdsarealer skal følge T-1442/2012.
- h) Det skal legges til rette for universell utforming i tilnærmet alle kontor og forretningsarealer.

§ 3.3 Forretning/kontor (FK)

- a) Maksimal byggehøyde, BYA%, BRA m² og grunnareal er påført plankart.
Byggehøyde er fastsatt til kote 21,0 meter. Enkelte, mindre bygningsdeler som heishus og lignende kan gå over regulert maks. byggehøyde.

- b) Det skal være mulighet for allmenn ferdsel gjennom bygget. Forbindelsen mellom Sjøbergsgate og Torolv Kveldulfsons gate skal gis universell utforming.
- c) Det skal sikres fri tilgang til felles og offentlige ledninger som ligger i bakken.
- d) Sammenbygningen av kjøpesenteret (område FK på plankartet) skal utformes som en lett konstruksjon i glass som trappes ned i høyde mellom tilstøtende bebyggelse og trekkes tilbake fra gatelivet i Torolv Kveldulfsons gate og Sjøbergs gate.
- a) Det skal legges til rette for universell utforming i tilnærmet alle kontor og forretningsarealer.

§ 3.4 Parkering/forretning/bolig (PFB)

- a) På området skal det legges til rette for parkering i kombinasjon med formålene: forretning og/eller boliger. Det skal oppføres bygg der parkering kombineres med de andre aktivitetene.
- b) Det skal oppføres bygg i inntil 6 etasjer over bakkenivå.
- c) Inntil maks. 40 % av BRA skal være boliger i de tre øverste etasjer.
- d) Maksimal byggehøyde, BYA % og grunnareal er påført plankart. Byggehøyde er definert til kote 29,0 meter. Enkelte, mindre bygningsdeler som heishus og lignende kan gå over regulert maks. byggehøyde.
- e) Det tillates å sprenges ned til nivå med T. Kveldulfsonsgate, slik at areal ikke belastes unødig.
- f) Det skal bevares en sone med eksisterende terreng mot T. Kveldulfsonsgate. Denne sonen skal gis en tiltalende utforming med beplantning.
- g) Gangforbindelsen mellom Sjøbergs gate og Torolv Kveldulfsons gate skal supplere tverrforbindelsen mellom de to gatene. Regulert bredde er 3 meter.
- h) Bygget skal ligge minimum 2 meter fra eiendomsgrense mot 38/42.
- i) Det skal avsettes minimum 15 m² uteareal pr bolig, herav minimum 7,5 m² pr bolig til felles leikeplass ved boligene.
- j) Arealer for barn og unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- k) Til byggesaksbehandling skal det dokumenteres at skole- og barnehagekapasitet er tilstrekkelig.
- l) Innendørs støynivå for boliger skal følge NS8175
Støynivå på uteoppholdsarealer skal følge T-1442/2012

- m) Det skal legges til rette for universell utforming i tilnærmet alle kontor og forretningsarealer.

§ 4.1 Kjøreveg (o_KV)

- a) Kjøreveg skal være offentlig areal.
- b) Kjøreveg skal ha 4,1 meter kjørebredde og envegs kjøreretning.
- c) Det er regulert inn allé-bepanting på nordsiden av kjørevegen. Dette er nærmere angitt på plankart. Her er også avkjørsler og fotgjengerfelt vist.
- d) Sjøbergs gate, og tilkjørsel til kryss vest i planområdet skal opparbeides i henhold til plankart. Det skal utarbeides en detaljert plan over arbeidet som skal utføres. Det skal legges vekt på estetikk når arealene opparbeides.

§ 4.2 Fortau (o_FT)

- a) Fortau skal være offentlig areal og opparbeides, som angitt på plankartet.
- b) Bygg i feltet FK kan under gatenivå gå inn under offentlig fortau – dvs. utenfor regulert byggefelt FK.

§ 4.3 Gangveg (o_GV)

- a) Gangveg mellom Sjøbergs gate og Torolv Kveldulfsøns gate skal være offentlig areal.
- b) Gangveg mellom Sjøbergs gate og Torolv Kveldulfsøns gate skal sikre tverrforbindelsen mellom de to gatene. Regulert bredde er 3 meter.
- c) Fra gateplan skal det holdes åpent i fri høyde minimum 4,7 meter. Over denne høyde gis mulighet for gangbroer mellom BFK og PFB.

§ 4.4 Annen veggrunn – grøntareal (o_AVG)

Annen veggrunn - grøntareal skal være offentlig areal og opparbeides, som angitt på plankartet.

§ 4.5 Holdeplass (o_BL)

- a) Holdeplass skal være offentlig areal og opparbeides, som angitt på plankartet.
- b) Holdeplassen kan nyttes til varelevering for nærliggende bygg.

§ 4.6 Parkering (o_P1 og o_P2 o_P3)

- a) Parkering skal være offentlig areal og opparbeides, som angitt på plankartet.
- b) Nærliggende bygg kan råde over parkeringsplassene, dersom det kan oppnås avtale herom med kommunen og evt. andre tomteeiere av parkeringsplassene.

§ 5 Park (o_PA1 og o_PA2)

- a) Områdene skal være offentlig areal.

§ 6 Andre bestemmelser

Anleggsperioden

Med hensyn til støy og arbeidstid under anleggsperioden skal retningslinje T-1442/2012 gjelde.

§ 7 Rekkefølgekrav

- a) Det skal foretas geologiske prøver i de bratteste partier av utbyggingsområdet før utbygging.
- b) Dersom det avdekkes historiske spor i grunnen, skal arbeidet stanses og meldes til respektive myndighet.
- c) Bygninger som rives skal fotodokumenteres først.
- d) VVA-plan skal utarbeides og godkjennes av Alstahaug Kommune før bygging igangsettes. Eventuelle omlegginger av ledningsnett skal bekostes av tiltakshaver.
- e) Plan for felles uteområder skal utarbeides sammen med rammesøknad og ferdigstilles før boligene tas i bruk.
- f) Det skal utarbeides og tinglyses en avtale mellom partene - grunneier og Alstahaug kommune, som regulerer rettigheter og forpliktelser for oppføring og drift av tverrforbindelsen mellom Torolv Kveldulvsøns gate og Sjøbergsgate/Skippergata.

ALSTAHAUG KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SJØBERGSGATE OG DEL AV SYV SØSTRES GATE

REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato for siste revisjon av planen..... 04.04..03

Dato for kommunestyrets vedtak om egengodkjenning..... 01.04.03

Planområdet er regulert til følgende formål:

Byggeområder (PBL § 25.1 ledd nr.1):

Boliger
Offentlige bygninger

Offentlige trafikkområder (PBL 25.1 ledd nr.3)

Kjøreveg
Gangveg
Offentlig parkeringsplass
Busslomme

Offentlige friområder (PBL § 25.1 ledd nr.4)

Park

Spesialområder (PBL § 25.1 ledd 6)

Bevaring av bygning

Kombinerte formål (PBL § 25 .1 ledd nr)

Bolig/ Forretning/ Kontor (BFK)
Parkering/ Forretning/ Bolig (PFB)

Planens avgrensning er vist på plankart.

§ 1 Boliger med tilhørende anlegg (B1 og 2)

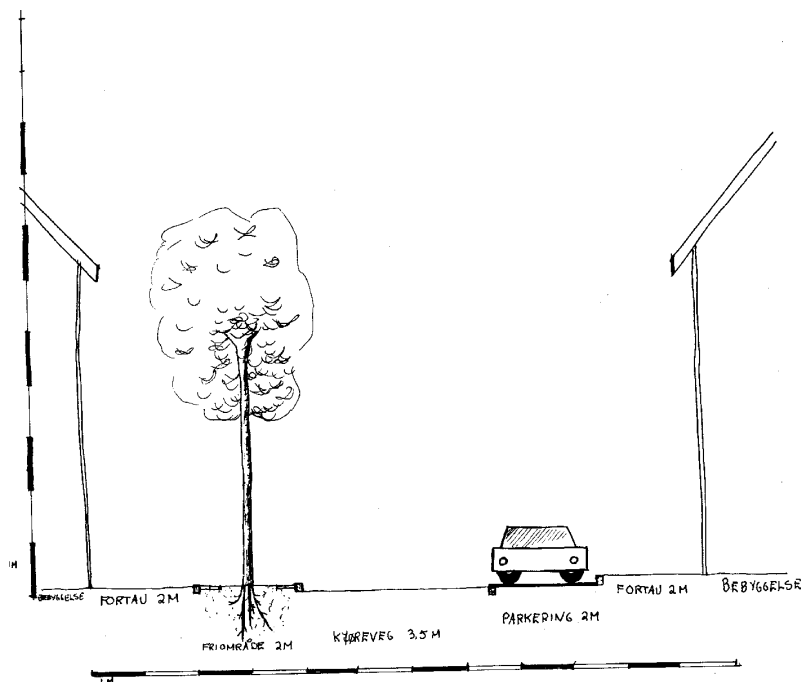
- a) Områdene B1 og 2 skal benyttes til boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- b) Tillatt bebygd areal (BYA) = 25 %.
- c) Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer.
- d) Maksimal gesimshøyde er 6,6 meter og maksimal mønehøyde er 11 meter.
- e) Frittstående garasjer og boder skal samlet ikke ha større grunnflate enn 45 m², og skal tilpasses boligen med hensyn til materialvalg, form og farge.
- f) Eksisterende bebyggelse kan istandsettes, om – og påbygges og bygningsdelen fornyes under forutsetning at områdets karakter opprettholdes ved tilpasning av dimensjoner, tak og fasader, vinduer, farger og materialbruk.
- g) Parkeringsdekning skal skje på egen grunn i samsvar med Alstahaug kommunes vedtekt til plan – og bygningslovens § 69 pkt. 3.

§ 2 Byggeområder for offentlige bygninger Kino

- a) Området skal brukes til formål som er tilgjengelig for allmennheten.

§ 3 Offentlige trafikkområder

- a) Sjøbergsgate skal ha 3,5 meter kjørebredde og ha envegs kjøreretning. Det er regulert fortau på begge sider, samt kantsteinparkering på venstre side og et friområde på 2 meter. Dette er nærmere angitt på plankart. Her er også avkjørsler og fotgjengeroverganger vist. Sjøbergsgate skal opparbeides i tråd med prinsippsnitt i figur 1.



Figur 1: Prinsippsnitt over hvordan Sjøbergsgate skal opparbeides

- b) Øvrige kjøreveger innen planområde er regulert med 7 meters vegbredde og fortau. Radius er angitt på plankart.



Figur 2: Det reguleres 7 meter vegbredde og fortau på strekningen opp mot "Menighetskulen".

- c) Sjøbergs gate, samt kryssene innen planområdet skal opparbeides henhold til kommunedelplan for sentrum, 16.02.93. Det skal utarbeides en detaljert plan over arbeidet som skal utføres. Det skal legges vekt på estetikk når arealene opparbeides.
- d) Gangveg mellom Sjøbergs gate og Torolv Kveldulvsos gate skal sikre tverrforbindelsen mellom de to gatene. Regulert bredde er 3 meter. Det skal opparbeides en gangtrasè (trapp og veg) på en meter før området er tilgjengelig for allmennheten. Det er tillatt å drive næringsvirksomhet i eksisterende bygg mellom BFK2 og 3. Gangforbindelsen skal bygges over dette bygget.
- e) Regulert busslomme i Sjøbergs gate kan også brukes til av- og påstigninger.
- f) Områdene som er regulert til offentlig parkering skal opparbeides etter en detaljert plan for området. Eksisterende bygning på område regulert til offentlig parkering tillates revet.



Figur 3: Sjøbergs gate skal opparbeides i henhold til kommunedelplan for sentrum, 16.02.93.

§ 4 Offentlige friområder F1-3

- a) Eksisterende vegetasjon skal bevares. Planting av nye trær er tillatt. Eksisterende trappeforbindelse og gangveg i område F1 kan utbedres og terrengtilpasses, slik at området får et bedre helhetsinntrykk.
- b) Områdene F2 og 3 skal ha et grønt preg. Det kan gjøres tiltak i henhold til detaljert plan for området.
- c) De øvrige friområdene skal opparbeides i henhold til detaljert plan for området. Det skal legges vekt på estetikk når arealene opparbeides

§ 5 Spesialområder Bevaring av bygning

- a) Bygningenes særpreg skal bevares.
- b) Bygningene kan ikke rives.
- c) Det kan ikke gjøres tiltak som endrer bygningenes særpreg.
- d) Dersom bygningene brenner, skal det oppføres nytt bygg i stil med eksisterende.



Figur 4: Kinobygningen er regulert til spesialområde bevaring av bygning med formål offentlig bygning.

§ 6 Kombinerte formål

- a) Områdene regulert til kombinerte formål skal ha en fleksibel arealbruk. Det er konkrete bestemmelser knyttet til hvert enkelt område. Den sentrumsnære beliggenheten forutsetter at nye bygninger som oppføres skal tilpasses eksisterende sentrumsmiljø.
- b) Områdene BFK 1-4 representerer den ene veggen i miljøgatedelen av T. Kveldulvsonsgate. Fasaderekka skal derfor ha et helhetlig preg. Møneretningen skal være parallelt med gata.
- c) Eksisterende bebyggelse kan istandsettes, om – og påbygges og bygningsdelen fornyes under forutsetning at områdets karakter opprettholdes ved tilpasning av dimensjoner, tak og fasader, vinduer, farger og materialbruk.
- c) Parkeringsdekning skal skje på egen grunn i samsvar med Alstahaug kommunes vedtekt til plan – og bygningslovens § 69 pkt. 3.
- d) Eksisterende, store trær skal bevares.

6.1 Bolig/ Forretning/ Kontor BFK 1-8

- a) I bygningene kan det drives kontor –og forretningsvirksomhet i tillegg til at bygningene kan fungere som boliger.
- b) Dersom bygningene taes i bruk til boligformål, skal det avsettes tilstrekkelig areal til felles leikeområde. Det må også sørges for at støynivået for boligene ikke overskrider grensene i miljøverndepartementets rundskriv T/79 (35 dBA innendørs og 60 dBA utendørs).
- c) I bygninger som har både boligformål og kontor/forretningsvirksomhet skal boligen henholdvis være i 2. etasje.
- d) For BFK1 og 2 er maksimal gesimshøyde 10.20 meter og maksimal mønehøyde 13.80 meter. BYA = 70 %
- e) For BFK 3 og 4 er maksimal gesimshøyde 6,60 meter og maksimal mønehøyde 11. meter. BYA = 70 %.
- f) I område BFK5 kan oppføres bygninger i 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde er 6.60 og maksimal byggehøyde 11 meter. BYA = 35 %.
- g) I område BFK6 kan det oppføres bygninger i 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde er 8 meter og maksimal mønehøyde er 12.40 meter. BYA = 35 %.
- h) For område BFK 7 og 8 kan det oppføres bygninger i 2 etasjer. Maksimal gesimshøyde er 6 meter og maksimal mønehøyde er 11 meter. For BYA 8 gjelder BYA =35 %.
- i) BFK7 har en helhetlig småhusbebyggelse hvis helhetspreg skal bevares når det gjelder form og materialbruk. BYA=20%.

6.2 Parkering/ Forretning/ Bolig PFB

- a) Eksisterende bygning kan rives.
- b) På området skal det legges til rette for parkering i kombinasjon med formålene: Forretning, aktiviteter som bowling og boliger. Det kan oppføres bygg der parkering kombineres med de andre aktivitetene.
- c) Det kan oppføres bygg i 2 etasjer over bakkenivå.
- d) Maksimal byggehøyde er kote 11 + 9 meter . Maksimal gesimshøyde er 7 meter. BYA=80%
- e) Det er tillatt å sprengne seg ned til nivå med T. Kveldulvsonsgate. Spengningsarbeidene skal utføres på en skånsom måte, slik at omkringliggende areal ikke belastes unødige.
- f) Det skal bevares en sone med eksisterende terreng mot T. Kveldulvsonsgate. Denne sonen skal gies en tiltalende utforming med beplantning.
- g) Bakkeplanen og etasjene under bakkenivå skal brukes til parkering eller næringsvirksomhet. 2.etasje over bakkenivå skal brukes til boligformål.
- h) Bygg som oppføres på området skal tilpasses området helhetspreg når det gjelder form og materialbruk.
- i) Bygget skal ligge minimum 3 meter fra eiendomsgrænse mot eiendommen 38/42, målt fra garasjen.
- j) Dersom bygningene taes i bruk til boligformål, skal det avsettes tilstrekkelig areal til felles leikeområde. Det må også sørges for at støynivået for boligene ikke overskrider grensene i miljøverndepartementets rundskriv T/79 (35 dBA innendørs og 60 dBA utendørs).

§ 7 Tiltak for funksjonshemmede

Offentlige trafikkområder og bygg skal tilrettelegges for funksjonshemmede, i henhold til gjeldende retningslinjer og byggeforskrifter.

Definisjoner

PBL: Plan – og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med endringer, sist ved lov av 28. juni 1996 nr. 55.

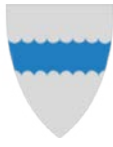
BYA: Tillatt bebygd areal angitt i prosent av områdets nettoareal.

Områdets nettoareal: Hele arealet (inkludert bebygd areal) målt til formålsgrenser.

Bebygd areal: Summen av de enkelte bygningers grunnflate.

T- 8/79: Retningslinjer for vegtrafikk – planlegging og behandling etter bygningsloven.

Alstahaug kommune, plansektor, 18.09.02
EKO



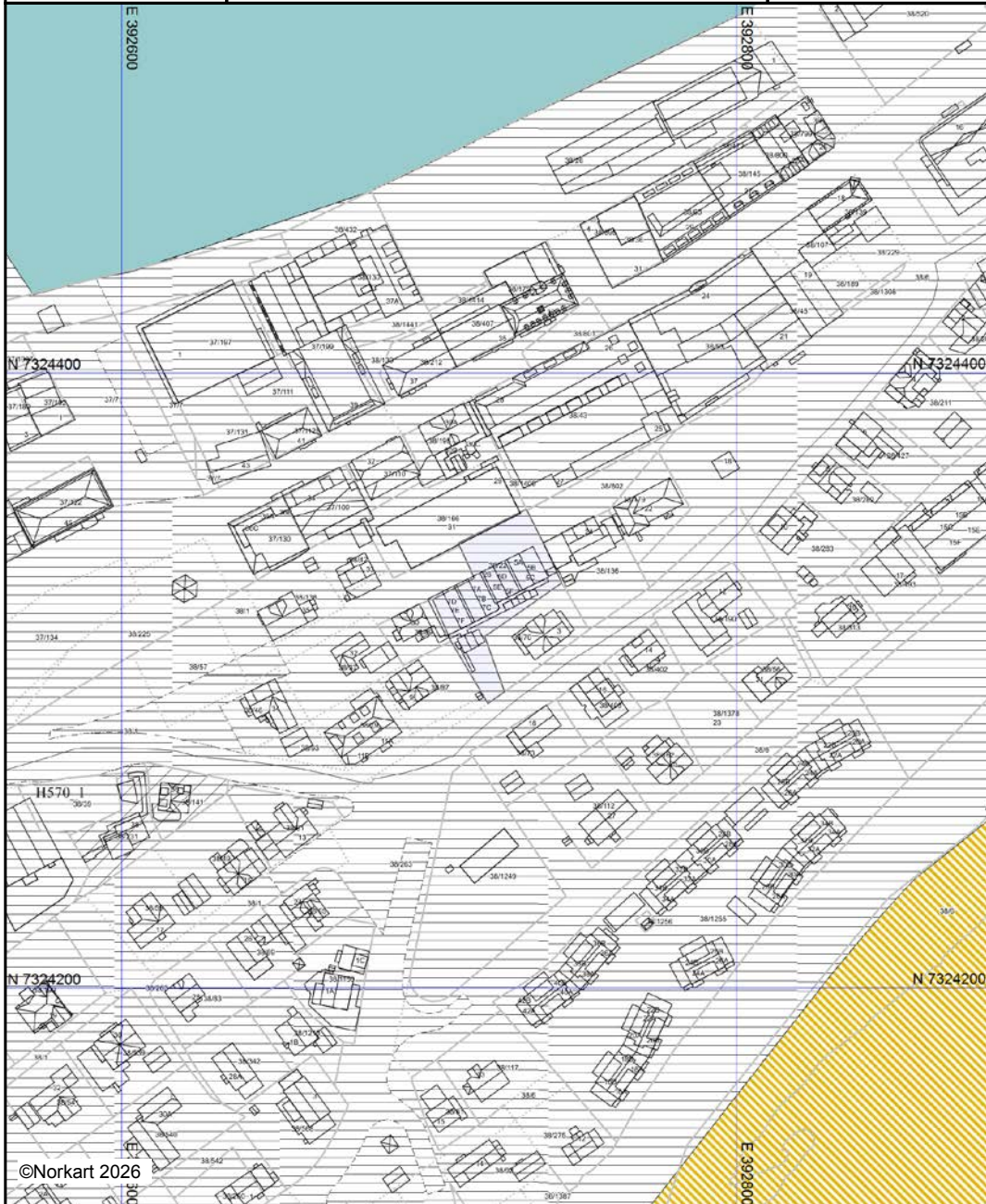
Alstahaug kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 38/22/0/11
Adresse: Syv Søstres gate 7E
Dato: 06.02.2026
Målestokk: 1:2000















UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

	<i>Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)</i> Bebyggelse og anlegg kombinert i samsvar
	<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk</i> Havn - eksisterende
<i>Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)</i>	
	Angitthensynsone - Hensyn reindrift
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)</i>	
	Angitthensyngrense
	Detaljeringsgrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Samleveg - eksisterende
	Farled - eksisterende
Abc	Påskrift områdenavn
Abc	Kommune(del)plan - påskrift

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	01.11.1995	Arealmerknader	
Oppdatert dato	19.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	523/8742	Bruk av grunn	()

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLVIK BJØRN F060477*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Skeidtoppen 16 8013 BODØ	Bosatt (B)
OLVIK JULIE-ANNE F060978*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Skeidtoppen 16 8013 BODØ	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Syv Søstres gate 7E	H0204	38/22/0/11	95	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Syv Søstres gate 7 E

Adressetilleggsnavn:

Poststed	8800 SANDNESSJØEN	Kirkesogn	10040102 Sandnessjøen
Grunnkrets	206 Sentrum	Tettsted	7572 Sandnessjøen
Valgkrets	1 SANDNESSJØEN		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	11071503		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	19.02.1997

1: Bygning 11071503: Rekkehus (131), Tatt i bruk 19.02.1997

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	1092
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	438
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	1530
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Ja	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	

Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	12

Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	20.10.1994	24.10.1994	
Igangsettingstillatelse	13.02.1995	14.02.1995	
Tatt i bruk	19.02.1997	10.03.1997	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Syv Søstres gate 7E	H0204	38/22/0/11	95	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	106	0	106	0	0	0
H03	4	306	0	306	0	0	0
H02	4	340	0	340	0	0	0
H01	4	340	0	340	0	0	0
U01	0	0	438	438	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 38/22

Bruksnavn	SJØBERGSGT. 26-28	Beregnet areal	1160.1
Etablert dato	01.06.1898	Historisk oppgitt areal	1162,7
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0.02	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst
 Del i samla fast eiendom
 Grunnforurensning
 Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående
 Under sammenslåing
 Kulturminne
 Seksjonert
 Klage er anmerket
 Ikke fullført oppmålingsforr.
 Frist fullføring:
 Har fester
 Jordskifte er krevd
 Mangel ved matrikkelføringskrav
 Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7324324.31	392721.95	0	Ja	1160.1	

Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.05.2013
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1820/dokumenter/484/20120034_Bestemmelser.pdf
Delarealer	<p>Delareal 148 m² Formål Fortau Feltnavn o_FT</p> <hr/> <p>Delareal 29 m² Formål Parkering Feltnavn o_P1</p> <hr/> <p>Delareal 20 m² Formål Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål Feltnavn PFB</p> <hr/> <p>Delareal 103 m² Formål Kjøreveg Feltnavn o_KV</p>
Id	504267
Navn	Sjøbergsgate og del av Syv Søstres gate
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.04.2003
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/1820/dokumenter/89/Bestemmelser_504267.pdf
Delarealer	<p>Delareal 862 m² Formål Bolig/Forretning/Kontor Feltnavn BFK6</p>



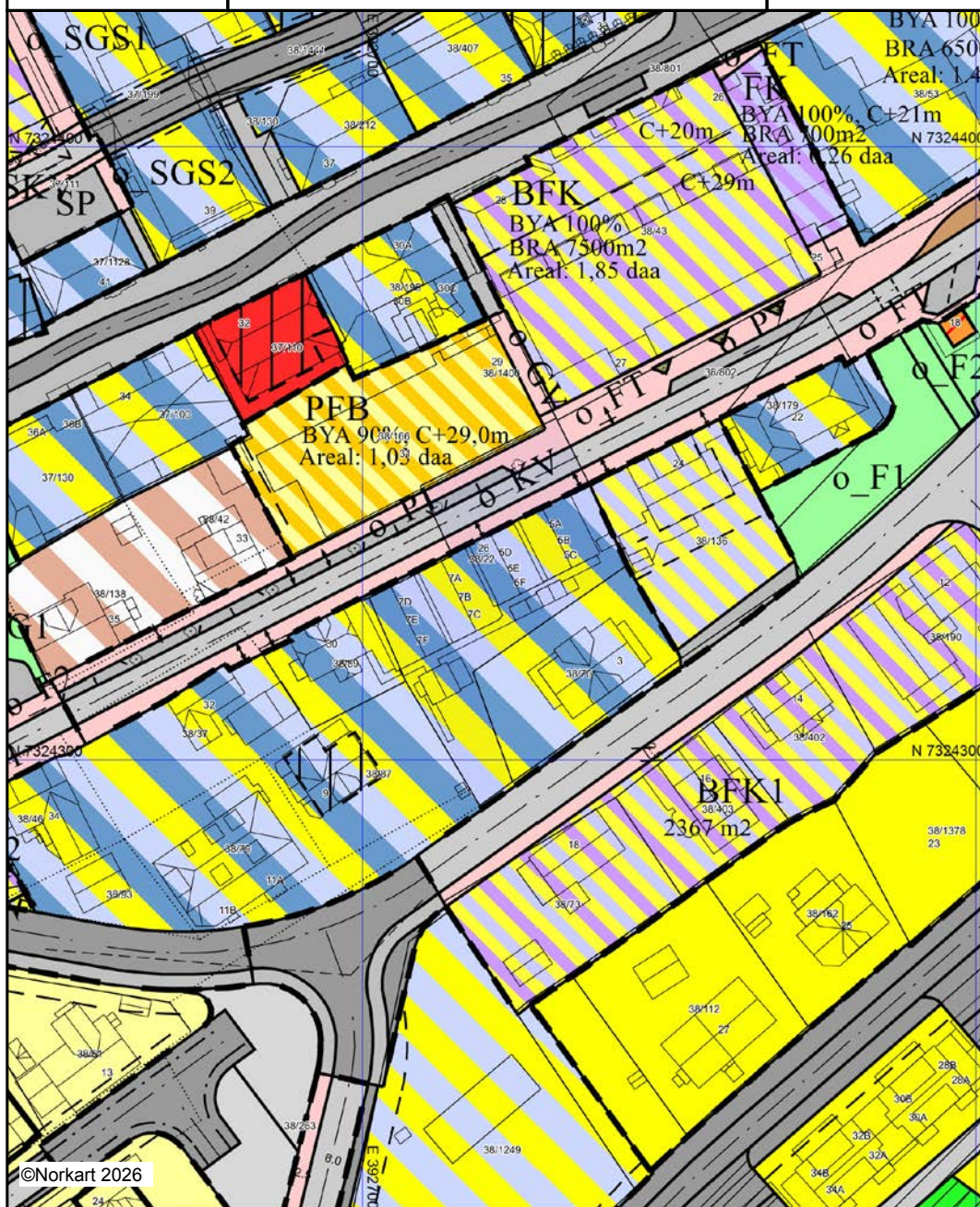
Alstahaug kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 38/22/0/11
Adresse: Syv Søstres gate 7E
Dato: 06.02.2026
Målestokk: 1:1000











































































UTM-33



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
 Område for boliger med tilhørende anlegg		Planens begrensning
 Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk		Faresonegrense
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)		Formålsgrense
 Kjøreveg		Bygg, kulturminner mm. som skal bevares
 Gate med fortau		Byggegrense
 Annen veggrunn		Byggelinje
 Gang-/sykkelveg		Bebyggelse som inngår i planen
 Gangveg		Bebyggelse som forutsettes fjernet
 Gatetun		Regulert senterlinje
 Torg		Frisiktslinje
 Parkeringsplass		Regulert kantkjørebane
 Bussholdeplass		Regulert parkeringsfelt
 Kai		Regulert fotgjengerfelt
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25)		Målelinje/Avstandslinje
 Friområder		Avkjørsel
 Park		Innkjøring
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)		Regulert nytt tre
 Høyspeningsanlegg (høyspentlinje, transfo		Påskrift feltnavn
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)		Påskrift reguleringsformål/arealformål
 Bevaring av bygninger		Påskrift areal
 Annet spesialområde		Påskrift utnyttning
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)		Påskrift bredde
 Felles avkjørsel		Påskrift radius
 Felles gangareal		Påskrift kotehøyde
 Felles parkeringsplass		
 Felles lekeareal for barn		
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)		
 Bolig/Forretning		
 Bolig/Forretning/Kontor		
 Forretning/Kontor		
 Annet kombinert formål		
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)		
 Grense for bevaringsområde		
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)		
 Boligbebyggelse, frittliggende småhus		
 Nærmere angitte andre typer anlegg		
 Kombinert bolig og forretning		
 Kombinert bolig, forretning og kontor		
 Kombinert forretning og kontor		
 Bebyggelse og anlegg kombinert med andre		
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn		
 Kjøreveg		
 Fortau		
 Torg		
 Gang- og sykkelveg		
 Gangveg, gangareal eller gågate		
 Annen veggrunn, teknisk anlegg		
 Annen veggrunn, grøntareal		
 Holdeplass eller plattform		
 Kai		
 Parkering		
 Parkeringsplasser		
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)		
 Grønnstruktur		
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)		
 Faresone - Høyspeningsanlegg (inkl høysper		
 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø		
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE		
 Angitthensyngrense		
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200		

Budsjett 2025

	Utgifter:
Altibox	kr 15 000,00
Forsikring	kr 85 500,00
Vedlikehold	kr 70 000,00
Heis	kr 55 000,00
fordelerskap	kr 25 000,00
Strøm	kr 12 000,00
styrehonorar	kr 26 000,00
diverse	kr 25 000,00
Sum:	kr 313 500,00

Inntekter:

Anmerk.

Felleskostnad	kr 265 200,00
Forsikring:	kr 85 500,00
Sum:	kr 350 700,00

overskudd settes på egen konto for vedlikehol

«Dugnadstimer» godtgjøres med kr. 150,- / time. Avtales med styret

RESULTATKONTO 2025 - Sameiet Berget			
Inntekter		Utgifter	
Fellesutgifter	kr 331 400,00	Kabel-TV	kr 14 256,00
Forsikring	kr 94 993,99	Forsikring	kr 94 994,00
Renter	kr 4 363,00	Vedlikehold	kr 7 017,63
Div innbetalinger*	kr 946,00	Heis	kr 33 496,06
Kundeutbytte	kr 8 142,00	Strøm	kr 7 896,53
		Div. utgifter	kr 13 820,53
		Styreutgifter**	kr 26 000,00
Sum:	kr 439 844,99		kr 197 480,75

gebyrer, møter, lettstyrt, Huseierne

Bank pr.01.01.25	kr 503 847,96
Overskudd	kr 242 364,24
Bank pr.31.12.25	kr 746 212,20

Budsjett 2026

	Utgifter:
Altibox	kr 15 600,00
Forsikring	kr 98 800,00
Vedlikehold	kr 70 000,00
Heis	kr 55 000,00
fordelerskap	kr 25 000,00
Strøm	kr 12 000,00
styrehonorar	kr 32 000,00
diverse	kr 25 000,00
Sum:	kr 333 400,00

Inntekter:

Anmerk.

Felleskostnad	kr 343 200,00
Forsikring:	kr 98 800,00
Sum:	kr 442 000,00

overskudd settes på egen konto for vedlikehol

«Dugnadstimer» godtgjøres med kr. 150,- / time. Avtales med styret

VEDTEKTER FOR SAMEIET BERGET

Vedtatt i Sameiermøte
den 14.februar 2024
i medhold av lov om eierseksjoner
16. juni 2017 nr. 65



Revidert etter gjennomgang av Huseiernes Landsforbunds standardvedtekter for boligsameier datert juni 2017 .

STANDARDVEDTEKTER FULGTE KJØPEKONTRAKTEN VED OVERTAGELSEN AV SEKSJONENE I 1996.
REVIDERT 20.04.2021 I MEDHOLD AV LOV OM EIERSEKSJONER AV 16.juni 2017 nr. 65.
Med endringer: [LOV-2021-03-26-16](#) fra 01.04.2021

Kap. 1. NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL**Sameiet Berget.**

Sameiet har adresse: Syv Søstres gt. 5-7, 8801 SANDNESSJØEN.

Gårdsnr.38, bruksnr. 22, seksjonene 1-13, i Alstahaug Kommune.

Sameiet består av 12 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

Kap. 2. DISPOSISJONSRETTE OVER SEKSJONENE OG FELLESKOSTNADER**2.1 Bebyggelsen og tomten**

Seksjonseierne er sameiere i bebyggelsen og tomten i eierseksjonssameiet. Eierne har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen. Seksjonen kan ikke skilles ut fra sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter seksjoneringen omfattes av bruksenhetene, er fellesarealer.

2.2 Begrensninger i muligheten til å kjøpe boligseksjoner

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner i ett og samme eierseksjonssameie.

2.3 Seksjonseierens rettslige disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet, eierseksjonsloven og disse vedtektene. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. Seksjonseieren kan også påhefte seksjonen servitutter, forkjøpsretter eller andre løsningsretter og foreta andre rettslige disposisjoner over seksjonen.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Sameiet Berget oppfordrer til at eiere bebor egen seksjon.

2.4 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesareal

Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Seksjonseierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

Sameiet Berget forplikter seg til å tilrettelegge for lading av el-bil og hybrid etter følgende lov: Eierseksjonsloven §25:

En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på eierseksjonssameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

En seksjonseier som har rett til å parkere på eierseksjonssameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

2.5 Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning, dette omsøkes særskilt. Godkjenning er avhengig av at dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Kap. 3 FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles likt mellom seksjonseierne og har forfall den 20.hver måned. For betaling av fellesutgifter gjelder samme regler for misligholdelse som for husleiebetaling i flg. Husleieloven.

Sameiermøtet fastsetter de månedlige felleskostnadene.

Felleskostnadene kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom Sameiermøtet har vedtatt slik avsetning. Endring av felleskostnader kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Kap. 4 PANTERETT FOR SEKSJONSEIERENS FORPLIKTELSE

De andre seksjonseierne har panterrett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

Sameiet har panterrett i hver enkelt seksjon for et beløp, kr. 20.000,-, til sikkerhet for sameierenes forpliktelser over for sameiet.

Panteretten skal ha prioritert etter lån til banken eller kredittinstitusjoner. Panteretten er inntatt i skjøtet på hver enkelts seksjon.

Kap 5 VEDLIKEHOLD

5.1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) vinduer og ytterdører
- j) innvendige flater på balkong, takrenner eller lignende.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

Seksjonseier er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernutstyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Seksjonseieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne bestemmelsen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten sin, skal erstatte tap dette påfører andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

For skader som en seksjonseier er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Hvis sameiets forsikring benyttes skal den som er erstatningsansvarlig betale forsikringens egenandel. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

5.2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter 5.1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

Hvis sameiet ikke oppfylder sin vedlikeholdsplikt, skal det erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

5.3 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger eller lignende, skal skje etter en samlet plan vedtatt av Sameiermøtet. Skal slikt arbeid utføres av seksjonseierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Kap. 6 MISLIGHOLD

6.1 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6.2 Fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens, eller seksjonens brukers, oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens, eller brukers, oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

Kap 7 SAMEIERMØTET

7.1 Sameiermøtets myndighet. Mindretallsvern

Sameiermøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på sameiermøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7.2 Ordinært sameiermøte

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

7.3 Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

7.4 Innkalling til sameiermøte

Styret innkaller sameiermøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært sameiermøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene sameiermøtet skal behandle. Skal sameiermøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter vedtektenes punkt 7.2

7.5 Saker sameiermøtet skal behandle

Sameiermøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære sameiermøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning og regnskap skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonseiere. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

7.6 Saker sameiermøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært sameiermøte etter 7.5 annet ledd, kan sameiermøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseierne er til stede på sameiermøtet og stemmer for det, kan sameiermøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt sameiermøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

7.7 Hvem som kan delta på sameiermøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på sameiermøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på sameiermøtet og til å uttale seg. Styreleder og styremedlemmer har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på sameiermøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

7.8 Ledelse av sameiermøtet

Styrelederen leder sameiermøtet med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

7.9 Flertallskrav ved ulike beslutninger på sameiermøtet. Særlige begrensninger i sameiermøtets myndighet.

Beslutninger på sameiermøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på sameiermøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene med mindre loven stiller strengere krav

7.10 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

7.11 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på sameiermøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

7.12 Beregning av flertall og optelling av stemmer på årsmøtet

På årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

7.13 Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av sameiermøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Protokollen skal inneholde navn på alle som er til stede, eventuelt hvor mange seksjonseiere som er representert ved fullmektig. Den kan også inneholde referat av innleggene på sameiermøtet. Ved avstemninger som krever samtykke fra den det gjelder bør det redegjøres for hvem som har gitt samtykke.

7.14 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

Kap 8 STYRET**8.1 Plikt til å ha et styre. Styrets sammensetning**

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha en leder og to styremedlemmer. Det forutsettes at de to styremedlemmer innehar roller som hhv sekretær og kasserer.

8.2 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Sameiermøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt årlig.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år.

Det oppfordres til at minst to av medlemmene i styret er bosatt i Berget.

Bare myndige personer, som er sameiere, kan være styremedlemmer, i tillegg til at inntil en kan være eksternt valgt.

Sameiermøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene.

8.3 Styremøter

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede.

Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styret skal føre digital protokoll fra styremøtene. Protokollen skal angi tid og sted for møtet, hvem som deltok, hvilke saker som ble behandlet, hva som ble besluttet, og hvem som eventuelt stemte imot beslutningene. Den enkelte seksjonseier har ikke krav på å gjennomgå protokollen.

8.4 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8.5 Styrets beslutningsmyndighet. Mindretallsvern.

Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på sameiermøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8.6 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8.7 Styrets representasjonsadgang og ansvar

Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierne felles rettigheter og plikter. Dette omfatter å gjennomføre beslutninger truffet av sameiermøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom. Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstilling av disse.

Signaturrett

I forhold til bank og forsikring har kasserer signaturrett alene.

I øvrige forhold har leder signaturrett.

Kap 9 FORRETNINGSFØRER**9.1 Ansettelse eller engasjement av forretningsfører**

Sameiermøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

9.2 Inhabilitet

Forretningsføreren kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som forretningsføreren selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

Kap 10 REGNSKAP OG REVISJON**10.1 Plikt til å føre regnskap**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Styret skal legge frem regnskapet for det forrige kalenderåret på det ordinære sameiermøtet.

10.2 Revisor

Sameiermøtet vedtok i møte 19.2.2020 å ikke benytte egen revisor.

Sameiermøtet godkjenner regnskap.

Endring av dette vedtak kan gjøre i sameiermøtet. Da med vanlig flertall av de avgitte stemmene vedta at sameiet skal ha en revisor som er valgt av årsmøtet.

Kap 11 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

HUSORDEN FOR SAMEIET BERGET (rev. 20.4.21)

Beboerne plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten.

Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre.

Husordenen skal sikre beboernes orden, ro og hygge i hjemmene.

Styret har plikt til å påtale overtredelse av bestemmelsene.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Beboerne må vise hensynsfullhet ved bruk av fellesarealer og sørge for at de etterlates i god stand.

Vis hensyn ved ball - lek og sykling i gården.

Planter og beplantning må skjermes så vel vinter som sommer.

REGLER OM RO OG ORDEN I LEILIGHETEN

Det skal være ro i og utenfor leiligheten fra kl. 23.00 til kl. 06.00 på hverdager og helligdager med påfølgende hverdag. Fredager, lørdager og helligdager uten påfølgende hverdag skal det være ro senest kl. 24.00.

Planlagt selskapelighet utover dette tidspunkt skal meddeles naboene.

Stereoanlegg, instrumenter, radio og fjernsyn / video må brukes hensynsfullt og avdempes slik at naboene ikke sjeneres.

Saging og hugging av ved på søn- og helligdager er ikke tillatt.

RENHOLD

Eier av seksjonen har selv ansvar for innvendig renhold, samt utvendig renhold av vinduer, terrasse og bod tilhørende sin leilighet.

Utvendig renhold av bygning og fellesarealer er sameiets ansvar.

Enhver bruker av fellesarealene er ansvarlig for å rydde opp etter seg.

Renhold av trappehus er en kjøpt tjeneste som utføres og betales av felleskostnader.

BODENE

Det er ikke tillatt å lagre mer enn 20 liter parafin på godkjente kanner innendørs.

DYREHOLD

Det skal søkes styret om tillatelse til dyrehold.
Styret må i hvert enkelt tilfelle vurdere omfanget av ordningen.

Søkeren må underskrive en egenerklæring.
Søkeren må oppgi dyrets rase og navn til registrering hos styret.

Dyr må ikke luftes i gården.

Ved gjentatte klager fra naboer på dyrehold i sameiet avgjøres saken i sameiermøte. Dersom advarsler ikke tas til følge kan sameiermøtet vedta at dyret skal fjernes fra boligsameiet.

Førerhund / tjenestehund har forrett ved konflikter.

OMBYGGING OG OPPUSSING

Alle bygningsmessige endringer skal omsøkes styret.

Godkjenning er avhengig av at det legges fram tilfredsstillende framdriftsplan.
Varighet av arbeidene bør, av hensyn til naboene, begrenses til et minimum av tid.

Støyende arbeid må ikke forekomme etter kl.22.00 på virkedager og kl. 18.00 før helligdager.

Støyende arbeid skal ikke foregå på søn- og helligdager.

Fellesanleggene må ikke benyttes som lagerplass uten tillatelse fra styret
Fellesarealene må rengjøres og skader må repareres uten omkostninger for sameiet.

TRAPPEHUSET

Alle sameierne har ansvar for at ytterdørene i trappehus er skikkelig lukket og låst.

Trappehus nord skal kun benyttes som rømningsvei.

Protokoll

Årsmøte 2026

Sameiet Berget

Tidsrom	17. februar 18:00 - 20:00
Invitasjon sendt	16. feb. 19:05
Møteform	Fysisk
Møteleder	Odd Magne Karlsen
Referent	Odd Magne Karlsen
Protokollvitner	Carl Fredrik Theimann Lisbeth Holmen

1. Konstituering

1.1. Møteleder

Odd Magne Karlsen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Ja

1.2. Godkjenning av innkalling

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

ja

1.3. Godkjenning av dagsorden

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Ja

1.4. Referent

Odd Magne Karlsen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Ja

1.5. Protokollvitner

Carl Fredrik Theimann, Lisbeth Holmen

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Vedtak

Ja

1.6. Tellekorps, antall deltagere med stemmerett og antall fullmakter

Flertallskrav

Orienteringssak

Kommentar

8 eiere tilstede, ingen fullmakter.

2. Årsrapport/Årsberetning

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Ja

3. Regnskap

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

Ja

4. Honorar til styret

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

Ja

Forslag 2

Nei

Forslag 3

Blank

Vedtak

25.000 kr for ekstern styreleder og 10.000 for interne styremedlemmer

5. Skifte av dører i bodene under trappehus

Beskrivelse

Sameiet Berget kostet nye dører på bodene ned mot Sjøbergs Gate tidligere. Nå er dørene på de andre bodene klar for utskifting.

Styrets innstilling

Årsamøtet godkjenner at det bestilles skifte av boddører på sameiets regning.

Flertallskrav

Simpelt flertall

Forslag 1

For

Forslag 2

Mot

Vedtak

Årsmøtet godkjenner at det bestilles skifte av boddører på sameiets regning

6. Valg

Kommentar

Det mangler kandidater til vervet som styreleder og ett styremedlem

Styreleder

(For 1 år)

Vedtak

Steinar Horsgård

Styremedlem

(For 2 år)

Vedtak

Carl Fredrik Theimann velges for 2 år og Lisbeth Holmen velges for 1 år

Signaturer

Odd Magne Karlsen /sign

17.02.2026 20:07

Carl Fredrik Theimann /sign

17.02.2026 20:12

Lisbeth Holmen /sign

17.02.2026 20:07



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgenering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Syv Søstres gate 7E
8800 SANDNESSJØEN**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Stina Hermansen**Oppdragsnummer:****Telefon:** 916 05 346
E-post: stina.hermansen@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre